

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)
Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva
promossa da:
BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI
contro
OMISSIS
(n.ro 103 /2018 del R.G.E.)

INDICE

Relazione;	pag. 01
1. Premessa;	pag. 02
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;	pag. 03
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.;	pag. 04
GRUPPO - A-	
Quesito 1	pag. 04
Quesito 2	pag. 05
Quesito 3	pag. 05
Quesito 4	pag. 05
GRUPPO - B-	
Quesito 1tipologia R 1a).	pag. 06
Quesito 1 dati catastali R 1b) R1e)	pag. 07
Quesito 1 confinanti R 1f)	pag. 08
Quesito 1Superficie commerciale R1c) Lotto 1	pag. 08
Quesito 1Superficie commerciale R1c) Lotto 2	pag. 11
Quesito 1altre informaz. immobili R1g)	pag. 12
Quesito 2 pertinenze e accessori R1g)	pag. 13
Quesito 3	pag. 14
GRUPPO - C-	
Quesito 1	pag. 16
Quesito 2	pag. 17
Quesito 3	pag. 18
GRUPPO - D-	
Quesito 1	pag. 19
Quesito 2	pag. 20
Quesito 3	pag. 21
GRUPPO - E-	
Quesito 1	pag. 22
Quesito 2	pag. 23
Quesito 3	pag. 24
Quesito 4	pag. 25
GRUPPO - F-	
Quesito 1	pag. 25
GRUPPO - G-	
Quesito 1	pag. 26
Quesito 2	pag. 26
GRUPPO - H-	
Quesito 1valore del Lotto 1	pag. 27
Quesito 1valore del Lotto 2	pag. 33
Quesito 1decurtazioni sul valore	pag. 36
Quesito 2	pag. 37
Quesito 3	pag. 37
4. Conclusioni & Riepilogo dei dati essenziali;	pag.38
Allegati - A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-	da pag.38 a pag.49
Parcella C.T.U. + spese documentate	



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI
contro
OMISSIS
(n.ro 103 /2018 del R.G.E.)

Ill.mo Sig. G.E. Luigi BOBBIO del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

• **Premessa**

Il giorno 19 ottobre 2020, la S.V.I. nominava me sottoscritta, architetto omissis ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno con n.960, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa dalla BANCA di CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI contro OMISSIS iscritta al R.E. con n.103/2018, invitandomi nello stesso giorno al giuramento di rito ed al conferimento dell'incarico.

Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte

pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

La scrivente, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ha redatto la presente relazione che ha diviso nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 19 gennaio 2021, io sottoscritta, architetto incaricato, mi sono recata, accompagnata dal mio collaboratore di fiducia OMISSIS, in Sarno (SA), alla via Pioppazze, civico 35, presso gli immobili oggetto del pignoramento; al sopralluogo era presente l'avvocato omissis in qualità di Custode Giudiziario nella procedura 103/2018.

All'interno del compendio pignorato è stata rinvenuta la presenza del figlio del debitore esecutato il sig. OMISSIS, che gentilmente ci ha mostrato gli immobili oggetto del pignoramento.

Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, ho proceduto ad una verifica metrica ed un rilievo fotografico degli immobili pignorati, tutti riportati al foglio 30 del Comune di Sarno, precisamente la particella 1099 sub 2 (*appartamento*), e la particella 1099 sub 3 (*laboratorio artigianale*).

In data 12 novembre 2020 ho depositato all'ufficio protocollo, presso il Comune di Sarno (SA) le richieste, ai vari uffici di competenza, della seguente documentazione:

- richiesta di copia di concessione e/o licenza edilizia con grafici riguardo gli immobili pignorati.
- estremi del Certificato di Agibilità riguardo gli immobili pignorati e richiesta di eventuali condoni edilizi (L.47/85 – L. 724/94 – L. 326/03)
- richiesta di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, riguardo sempre gli immobili in questione.
- richiesta di notizie all'Ufficio Anagrafe per uno stato di famiglia ed un certificato storico di residenza con stato civile dei soggetti interessati alla procedura.

3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

La sottoscritta, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art.567 co.2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti. La documentazione presente consiste nella relazione rilasciata dallo studio notarile del Notaio OMISSIS, Notaio in Pagani, che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. (cfr. Alleg. M)

La documentazione consiste:

a) Relazione notarile **datata**(10.07.2018)

b) Nota di Trascrizione

2) *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se già risultante dalla documentazione in atti)*

La consistenza immobiliare pignorata composta da appartamento al primo piano, riportata al catasto fabbricati del Comune di Sarno al foglio 30, part. 1099 sub 2 e locale ad uso laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, riportato in catasto fabbricati del Comune di Sarno al foglio 30, part. 1099 sub 3 ed insistente su suolo edificatorio riportato in catasto terreni del comune di Sarno al foglio 30 mappale 1099 **pervenne a OMISSIS in proprietà esclusiva a rogito del Notaio OMISSIS, trascritto a Salerno in data 12.06.1973 ai numeri 16351/14436.**

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:*

a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

3a) Ho acquisito il certificato di Matrimonio dei debitore:

OMISSIS -soggetto esecutato-

con atto Anno 1959 P. II S. A N. 164 - annotazioni nessuna (cfr. Allegato H₁)

4) *Nella sola ipotesi che non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico.

(cfr. Alleg. ato M).

Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 11.05.2018 al 01.12.2021, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili

oggetto di pignoramento *(cfr Allegato L)*

-B-

Identificazione e Descrizione attuale dei beni pignorati

1) *proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi all'uopo indicando:*

a) *la loro tipologia, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.)*

b) *i dati reali e attuali relativi a Comune, località via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;*

c) *la superficie commerciale utile;*

d) *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

e) *tutti i riferimenti catastali attuali;*

f) *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

g) *Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Gli immobili pignorati sono:

R.1a) -TIPOLOGIA-

LOTTO 1 Appartamento - foglio 30 part. 1099 sub 2 p.2°

LOTTO 2 -Laboratorio- foglio 30 part. 1099 sub 3 p.S1

R.1b)1e)- DATI CATASTALI -degli immobili pignorati-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Pioppazze n.25 piano 2°,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
30	1099	2	A/2;	1	6,5 vani	134 mq	€ 352,48

intestati a: (Cfr. Allegato C₁)

OMISSIS - proprietà 1000/1000

LOTTO 2 – Locale seminterrato adibito a LABORATORIO di falegnameria

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Pioppazze n.35 piano seminterrato,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
30	1099	3	C/3;	2	134 mq	146 mq	€ 249,14

intestati a: (Cfr. Allegato C₂)

OMISSIS - proprietà 1000/1000

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 10.05.2018 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.1f) -I CONFINANTI-

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Sarno., foglio 30 part.1099 sub 2 Via pioppazze,25-P.2°

confina a:

- *NORD –EST con proprietà OMISSIS*
- *SUD-EST – con proprietà OMISSIS*
- *SUD –OVEST con strada comune*
- *NORD-OVEST- con fabbricato proprietà OMISSIS*

LOTTO 2- Locale adibito a LABORATORIO di falegnameria

N.C.E.U Comune Sarno., foglio 30 part.1099 sub 3 Via pioppazze,25-P.S1

confina a:

- *NORD –EST con proprietà OMISSIS*
- *SUD-EST con proprietà OMISSIS*
- *SUD –OVEST con strada comune*
- *NORD-OVEST- con fabbricato proprietà OMISSIS*

R.1c) superficie commerciale utile di ogni singolo immobile pignorato

R.1c) LOTTO 1 -Appartamento-CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Sarno., foglio 30 part.1099 sub 2 -via Pioppazze,25-P 2°

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un fabbricato composto da piano seminterrato, dove è allocata la falegnameria, e tre piani fuori terra tra cui piano 1° -

2° e 3°. L'edificio è servito da un'unica scala comune ed è privo di ascensore.

All'appartamento, oggetto di pignoramento, si accede attraversando un piccolo vialetto che dalla strada, conduce al portoncino di ingresso all'immobile, che ci immette direttamente in un androne con annessa scala comune. L'appartamento è situato al piano secondo, la rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell'appartamento, è rivestita di marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno. (cfr. Alleg. B foto 1-6).

L'appartamento, è composto da un ingresso, una sala-pranzo-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici. (cfr. Alleg. B₁ 09-28). Esso è corredato anche di due terrazzi e precisamente uno adiacente alla sala pranzo-soggiorno, l'altro adiacente alle camere da letto, poste sul retro del fabbricato, lungo il lato Nord. (cfr. Alleg. B₁ foto 15-16-25)

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono molto carenti, così come lo stato di manutenzione degli impianti termoidrico ed elettrico (cfr. Alleg. B₁ 26-28). Lo stato delle rifiniture esterne è alquanto buono e non sono necessari interventi di manutenzione urgenti nelle parti condominiali del fabbricato. (cfr. Alleg. B foto 1-6).

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E₁) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg. D₁) e non sono state riscontrate difformità.

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021.

La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 ovvero dell'appartamento sono:

Appartamento	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso-	5,17 mq
pranzo -soggiorno	22,63 mq
Cucina	14,44 mq
Disimpegno	7,52 mq
Camera 01	18,44 mq
Camera 02	13,80 mq
Camera 03	16,80 mq
Wc. 01	6,19 mq
Wc. 02	3,00 mq
<i>S_r Superficie totale netta interna</i>	107,99 mq
Balcone 01	21,14mq
Balcone 02	17,17 mq
<i>Sn_r Superficie non residenziale totale</i>	38,31mq

Pertanto l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) =$$

$$107,99 + (0,25 \times 38,31^{\text{terrazzi}}) = 107,99 + (9,58 \text{ mq}^{\text{terrazzi}}) = 117,57 \text{ mq.}$$

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 125,28mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (compresiva di terrazzi)

$$125,28\text{mq} + (0,25 \times 38,31^{\text{terrazzi}}) = 125,28\text{mq} + (9,58\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = 134,86\text{mq}$$

Caratteristiche:

Infissi	in legno Douglas con inserto in vetro semplice e romana esterna in legno il tutto in insufficiente stato di manutenzione.
Pavimenti	Monocottura di vario tipo in cattivo stato di manutenzione.
Apparecchi igienici rubinetterie	di tipo-commerciale in pessimo stato di conservazione.
Impianto idrosanitario	Esistente in pessimo stato
Impianto di riscaldamento	Esistente ed autonomo non funzionante
Impianto citofonico	presente ed in discreto stato di manutenzione.

R.1c) LOTTO 2 -Locale seminterrato adibito a FALEGNAMERIA

N.C.E.U Comune Sarno., foglio 30 part. 1099 sub 3 Via Pioppazze; p.S1.

Al locale adibito a Falegnameria si accede mediante una rampa in cemento dall'esterno. (cfr. Alleg. B₂ 01-02). La falegnameria planimetricamente si presenta come un unico grande ambiente, al cui interno, sono stati ricavati un piccolo wc ed un locale attrezzi. Le rifiniture interne sono praticamente inesistenti infatti le pareti ed il solaio sono allo stato grezzo, non è presente la pavimentazione ma sono presenti energia elettrica e acqua; lo stato di manutenzione degli impianti elettrico ed idrico è molto vetusto. Inoltre gli infissi, le grate e il portone di ingresso sono privi di manutenzione e molto vetusti.

Il wc ed un locale attrezzi riscontrati nel sopralluogo del 19.01.2021 presentano

dimensioni diverse da quelle riportate nella scheda catastale acquisita presso l'agenzia del territorio di Salerno. Al di sopra del locale attrezzi è stato ricavato anche un soppalco, di conseguenza per il locale adibito a falegnameria esiste la relativa scheda catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (cfr. Alleg. D₂) ma **non è conforme** a quanto riscontrato, dalla scrivente, nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021. (cfr. Alleg. E₂).

La superficie commerciale e le dimensioni rilevate del LOTTO 2:

Locale seminterrato, adibito a Falegnameria	
Ambiente	Superficie (mq)
Locale Falegnameria	96,14 mq
Locale attrezzi	20,00 mq
Locale wc	9,32 mq
S_{nr} totale	135,46mq

Pertanto il deposito attualmente, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi di: S_{nr} = 110,00 mq

Sup. Lorda **rilevata** è pari a circa **146,00mq**

Caratteristiche:

Infissi	Realizzati con scatolari in ferro con unico vetro, molto vetusti. Manutenzione non sufficiente.
Pavimenti	Battuto di Cemento realizzato in opera. Manutenzione non sufficiente.
Finiture pareti e soffitti	Pareti e soffitto sono allo stato grezzo, senza finitura con Intonaco civile liscio.

R.1g) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.

Il **LOTTO 1**, e il **LOTTO 2**, sono tutti immobili facenti parte del fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Sarno (SA) alla via Pioppazze 35.

Al fabbricato si accede attraversando un piccolo viale di accesso, per poi giungere ad un portoncino di ingresso in alluminio e vetro che ci introduce nell'androne del fabbricato (Cfr. Alleg.-B foto 01-06).

Il fabbricato è servito da un'unica scala di collegamento, ed è privo di ascensore. Presenta, tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato adibito a falegnameria. Ogni piano presenta un solo appartamento, per un totale di 3 appartamenti in tutto il fabbricato. La struttura portante, si presenta in pilastri e travi in cemento armato con solai in latero-cemento su fondazioni in CLS cementizio armato, il tutto gettato in opera. Le finiture esterne del fabbricato, sono da considerarsi discrete, i frontalini delle mensole dei balconi sono in un discreto stato di manutenzione. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate anche se con colori diversi ma sono in buono stato, la parete del vano scala è rivestita in pietra e si presenta in discreto stato di manutenzione. Il vano scala, presenta buone rifiniture, le pareti interne del vano scala, sono intonacate, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo e protette con ringhiera e corrimano in legno.

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.*

Per gli immobili pignorati, il titolo di provenienza è un suolo edificatorio riportato al catasto terreni del Comune di Sarno al foglio 30 mappale 1099 (ex 1099/A) di mq 382,00 pervenuto al soggetto esecutato in piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 28.05.1973 a rogito del notaio OMISSIS, trascritto a Salerno il

12.06.1973 ai nn.16351/14436; quindi le parti comuni non possono essere dedotte dall'atto di provenienza e neanche da un regolamento di condominio in quanto, attualmente, non è costituito alcun condominio. Di conseguenza potremmo solo supporre le parti comuni dedotte dal sopralluogo effettuato le quali sono: impianti e servizi di uso condominiale, il vialetto di ingresso prima di arrivare al portoncino di ingresso, l'androne di ingresso al fabbricato e la scala di collegamento dei vari piani sovrastanti.

- per il LOTTO 1: planimetria (cfr. Alleg. E1) -foto (cfr. Alleg. B₁ (09-28)
- per il LOTTO 2: planimetria (cfr. Alleg. E2) -foto (cfr. Alleg. B₂ 01-06)

3) *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinentziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti*

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali e pregresse.

R. 3.1) Non ci sono terreni e/o aree non urbane negli immobili pignorati.

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio*

del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78 conv. in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

R. 3.2) LOTTO 1 - Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U. Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze, 35 p.2-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 30 part.1099 sub 2, esiste la relativa scheda catastale. (cfr.Alleg.D₁). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 19.01.2021 **non si è riscontrata alcuna difformità planimetrica rispetto alla scheda catastale esistente**, come si può ben constatare confrontando le due planimetrie e precisamente la planimetria catastale (cfr.Alleg.D₁) e la planimetria di rilievo redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₁). **Quindi per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme.**

R. 3.2) LOTTO 2 -Locale seminterrato adibito a Falegnameria

Difformità catastali -LOTTO 2-

N.C.E.U. Comune di Sarno, foglio 30 part.1099 sub 3 -Via Pioppazze, p.S1-

Per il locale adibito a falegnameria e identificato al foglio 30 del Comune di Sarno particella 1099 sub 3, costituente il LOTTO 2 della presente relazione, esiste la

relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (*cf. Alleg. D₂*), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (*cf. Alleg. E₂*) e **sono state riscontrate alcune difformità**. Il wc ed il locale attrezzi, riscontrati nel sopralluogo del 19.01.2021, presentano dimensioni diverse da quelle riportate nella scheda catastale acquisita presso l'agenzia del territorio di Salerno. Inoltre al di sopra del locale attrezzi è stato ricavato anche un soppalco che ha modificato la consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di pignoramento, con tale incremento di superficie. Di conseguenza, per il locale adibito a falegnameria esiste la relativa scheda catastale ma **non è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021. (*cf. Alleg. E₂*).

Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Sarno, presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Dia o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01 e s.m.i., in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.** Infine per la regolarizzazione della suddetta sanatoria va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Sarno, che nel caso specifico è pari a **€ 516,00**.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile bisognerebbe redigere anche una nuova scheda catastale, riportando la nuova distribuzione funzionale.

I costi necessari, per la regolarizzazione catastale degli immobili sopra citati, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa € 1.200,00 escluso gli oneri fiscali.

-C-
Stato di Possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO 1-Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE.

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze,35 p.2-

è occupato, in qualità di proprietario dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia composta da quattro persone: (cfr. Alleg. H₂)

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. (cfr. Alleg.H₂)

Il sig. OMISSIS, occupa l'appartamento, prima dell'atto di pignoramento che è del 11.05.2018.

LOTTO 2 -Locale seminterrato adibito a Falegnameria

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 -Via pioppazze,26 p.S1-

È occupato, in qualità di proprietario dal sig. OMISSIS soggetto esecutato.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito

Non ci sono contratti di locazione per gli immobili pignorati. Il debitore ha manifestato la propria intenzione a mantenere la disponibilità dei compensi pignorati nelle more della conclusione della procedura esecutiva, come dichiarato nel verbale di accesso. (cfr. Alleg. A)

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO 1 -appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze,26 p.2-

Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Sarno, si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 1 sia pari a circa 350,00 euro mensili (trecentocinquanta/00 euro). Sapendo che per le abitazioni civili di fascia media a ridosso delle zone centrali il borsino immobiliare prevede una quotazione di affitto media pari a 3,17 €/mq, mentre l'OMI prevede un valore di locazione medio è pari a circa 3,10 €/mq, quasi si equivalgono e quindi sapendo che l'appartamento misura circa 125,00 mq, avremo che: $3,10 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = 387,50 \text{ euro mensili}$ (cfr. Alleg. I₁ e I₃). Poiché, l'appartamento è in condizioni molto precarie, si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato per difetto a 350,00 euro mensili.

LOTTO 2 –locale seminterrato adibito a Falegnameria

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze,35 p.51-

Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Sarno, per la zona dove insiste il compendio pignorato, per i laboratori, si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 2 sia pari a circa € 240,00 mensili

(duecentoquaranta/00euro)

Sapendo che per i laboratori il borsino immobiliare prevede una quotazione di affitto minima pari a 1,67€/mq, (il laboratorio è in condizioni molto precarie, si è ritenuto prendere la quotazione di affitto minima) e sapendo che il laboratorio misura circa 143,00 mq, avremo che $1,67 \text{ €/mq} \times 146 \text{ mq} = 243,82 \text{ euro mensili}$ (cfr. Alleg. 1₂). Poiché, il locale deposito seminterrato adibito a falegnameria è in condizioni molto precarie, si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato per difetto a 240,00 euro mensili.

-D-

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

1.) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità

Per i seguenti lotti in Sarno alla Via Pioppazze n.35 precisamente:

LOTTO 1 -Appartamento ad uso CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze,35 p.2-

LOTTO 2 -Locale seminterrato adibito a Falegnameria

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 -Via Pioppazze,35 p.S1-

Non ci sono diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento.

- *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

Sul **LOTTO 1** e sul **LOTTO 2** non gravano alcun tipo di servitù attive e passive.

Sugli immobili pignorati, riguardo le formalità ipotecarie, si rimanda alla relazione notarile allegata. (cfr. Alleg.M) e alla ispezione ipotecaria allegata (cfr. Alleg. L)

- *Domande giudiziali e giudizi in corso;*

Non risultano domande giudiziali in corso.

- *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Non vi sono vincoli di nessuna natura e tipo sugli immobili pignorati.

- *Sequestri penali ed amministrativi;*

Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati.

- *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Non ci sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sugli immobili pignorati.

2. *Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni livelli, riscatto, conversione del titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Sarno
risulta che per l'intero immobile ubicato in via Pioppazze, 35 gravano i seguenti
provvedimenti emessi: (cfr Alleg. G)

Anno	Importo dovuto	Importo a debito
<u>TARES 2013</u>	sollecito	€ 1.011,85
<u>IMU 2013</u>	sollecito	€ 1.665,16
<u>IUC 2014</u>	sollecito	€ 1.932,00
<u>IUC 2015</u>	sollecito	€ 1.927,00
<u>IUC 2016</u>	sollecito	€ 1.921,00
<u>IUC 2017</u>	sollecito	€ 1.896,00
<u>IUC 2018</u>	sollecito	€ 1.886,00
<u>IUC 2019</u>	sollecito	€ 1.881,00
<u>IUC 2020</u>	sollecito	€ 1.900,00
<u>IUC 2011</u>	sollecito	€ 2.043,00
<u>TOTALE</u>		€ 18.063,01

Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla
data del pagamento a saldo dovuto. (cfr Alleg. G)

3. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo
acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde
verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di
vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per gli Immobili in Sarno alla via Pioppazze, 35

non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale ne vincoli di limitazioni

all'utilizzo degli immobili pignorati in quanto **non è costituito condominio.**

- Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con
rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali
ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso
e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione
ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
eventuali cause in corso passive ed attive.

Non ci sono spese condominiali per il fabbricato cui sono parte gli immobili pignorati:

- *L'importo annuo spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione*

Non ci sono importi annui delle spese ordinarie condominiali, ne spese deliberate in quanto non è costituito alcun condominio.

- *L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;*

Non ci sono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, in quanto non è costituito alcun condominio.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*

Non ci sono spese straordinarie deliberate ad oggi in quanto non è costituito alcun condominio.

- *Eventuali cause in corso attive o passive*

Non ci sono cause in corso.

**-E-
Regolarità edilizia e urbanistica**

1) *Accerti, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso i comuni di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

Per gli immobili pignorati, edificati nel Comune di Sarno alla via Pioppazze,35, è emerso da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Sarno che, il sig. Omissis, **ha presentato istanza di Sanatoria per abusi edilizi (L.47/85)** il

10.06.1986 prot.18978, (cfr. Alleg. F1) con relativo bollettino della prima rata di oblazione di importo pari a **lire 1.240.000**.

- **ISTANZA di CONDONO prot. n.18978 del 10.06.1986** (cfr Alleg. F1)

Successivamente il Comune di Sarno con:

- Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986 prot. 1866 del 14.11.1986 (cfr Alleg. F2)
- Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986 prot. n. 3221 del 31.01.1990 (cfr Alleg. F3)
- Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986 prot. n. 13161 del 31.05.2002 (cfr Alleg. F4)

ha invitato più volte il sig. OMISSIS ad integrare la pratica di condono, della documentazione mancante per la definizione della stessa, **ma ad oggi la pratica non è stata ancora integrata, risultante carente di documentazione.**

La scrivente di seguito rappresenta ai punti A), B) il calcolo degli interessi relativi, sia all'oblazione residua, sia agli oneri concessori dovuti, necessari per la definizione e approvazione dell'istanza di condono in sanatoria, reperita agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Sarno L.47/85 prot. n°18978 del 10.06.1986 a nome di OMISSIS.

Pertanto il calcolo, che segue, indica, la somma totale tra costi di oblazione residua dovuta e oneri concessori dovuti, comprensivi di interessi legali a decorrere dal 30.04.2002 (Ultima richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986 **prot. n. 13161 del 31.05.2002** (cfr Alleg. F4) **fino alla data presunta di versamento ipotizzata del 15.12.2021, richiesti dall'ente preposto per il rilascio del documento autorizzativo.**

A) CALCOLO INTERESSI LEGALI inerenti la somma di **oblazione residua** dovuta, cui alla L.47/85

inerente l'istanza prot. n°18978 del 10.06.1986. Richiedente: Sig. OMISSIS

Capitale: **€ 3.367,89** (somma dovuta, quale oblazione residua, richiesta dall'ente preposto in data 30.04.2002, per la definizione e conseguente approvazione della pratica di sanatoria in corso di definizione) (cfr Alleg.F4);

Data iniziale: 30/04/2002;

Data di versamento ipotizzata e/o presunta: 15/12/2021

Giorni: 7.169

Totale interessi legali previsti: **€ 1.060,75**

Totale capitale + interessi legali:

€ 4.428,54

(somma dovuta quale oblazione residua, comprensiva degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di condono in sanatoria in corso di definizione presso l'ente preposto);

B) CALCOLO INTERESSI LEGALI inerenti la somma degli **oneri concessori** dovuti, cui alla L.47/85

inerente l'istanza prot. n°18978 del 10.06.1986. Richiedente: Sig. OMISSIS

Capitale: **€ 2.357,41** (somma dovuta, quale oneri concessori, richiesti dall'ente preposto in data 30.04.2002, per la definizione e conseguente approvazione della pratica di sanatoria in corso di definizione) (cfr Alleg.F4);

Data iniziale: 30/04/2002;

Data di versamento ipotizzata e/o presunta: 15/12/2021

Giorni: 7.169

Totale interessi legali previsti: **€ 742,48**

Totale capitale + interessi legali:

€ 3.099,89

(somma dovuta quali oneri concessori, comprensiva degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di sanatoria in corso di definizione);

-Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Per gli immobili in Sarno in via Pioppazze n.35:

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato in via Pioppazze n.35 è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa nella istanza di condono. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

-Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967,(ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia(e eventuali varianti)ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è stato edificato dopo 1967. Come si evince dall'istanza di condono *(epoca di ultimazione dal 30.01.1977 al 01.10.1983).*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.*

La scrivente, non ha potuto confrontare nessuna planimetria presente agli atti rinvenuti all'ufficio condono edilizio de Comune di Sarno, con quella, dello stato dei luoghi, redatta nel sopralluogo del 19.01.2021, *(cfr.Alleg.E)*, in quanto, presso tale Ufficio preposto, l'istanza di condono era carente di documentazione, tra cui anche la parte inerente i grafici. Infatti, la scrivente, ha potuto confrontare solo la planimetria catastale reperita presso l'agenzia del territorio di Salerno con la planimetria di rilievo

dello stato dei luoghi, redatta nel sopralluogo del 19.01.2021, (cfr. Alleg. E). risultata conforme.

Per il locale deposito seminterrato adibito a falegnameria, costituente il LOTTO 2 della presente relazione, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg. D₂), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E₂) e **sono state riscontrate alcune difformità**. Il wc ed il locale attrezzi, riscontrati nel sopralluogo del 19.01.2021, presentano dimensioni diverse da quelle riportate nella scheda catastale acquisita presso l'agenzia del territorio di Salerno. Inoltre al di sopra del locale attrezzi è stato ricavato anche un soppalco che ha modificato anche la consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Sarno, presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Dia o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

per la regolarizzazione del LOTTO 2 mediante **una SCIA in SANATORIA** va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Sarno, che nel caso specifico è pari a € 516,00.

Per regolarizzare anche catastalmente l'immobile bisognerebbe redigere anche una nuova scheda catastale, riportando la nuova distribuzione funzionale.

I costi necessari, per la regolarizzazione catastale degli immobili sopra citati, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa 1.200,00 euro escluso gli oneri fiscali.

4) Nel caso di terreni verifichi 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.

Gli immobili oggetto della nostra relazione non sono ne terreni ne fabbricati rurali.

-F-

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.9; verifichi se l'immobile ne è dotato e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi con il G.E con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva

Gli immobili oggetto della presente relazione sono privi di Attestazione Prestazione Energetica. Necessita dell'APE solo l'appartamento, **LOTTO 1**, il LOTTO 2 (laboratorio di arti e mestieri), oggetto di pignoramento non necessita, per legge, della certificazione energetica.

-G-

Formazione dei Lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più Lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

I beni pignorati sono stati divisi in numero due lotti:

LOTTO 1 Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U. Comune Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze, 35 p.2-

LOTTO 2 Locale adibito a FALEGNAMERIA

N.C.E.U. Comune Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 -via Pioppazze, 35 p.S1-

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero.

Proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati stimati per intero.

Secondo la divisione in lotti di cui al punto **1G**.

-H-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi della legge e liberi, con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:

diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi, come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiari, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione procedurale;

*considerando lo stato di conservazione dell'immobile
oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI.

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

Stima SINTETICA-

LOTTO 1 Appartamento adibito a –CIVILE ABITAZIONE-

N.C.E.U Comune Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via Pioppazze, 35 p.2-

Il valore di un immobile può essere definito come “il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima”. Tra i vari metodi di stima che la disciplina

estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il “metodo sintetico” essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Sarno, Casa.it, Idealista, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, simili al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona. (Cfr. Alleg.I1I7)

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell’immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di $\frac{1}{4}$.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO 1**, come sopra definita è stata calcolata in base al seguente prospetto:

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 125,28mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi).

$$125,28\text{mq} + (0,25 \times 38,31^{\text{terrazzi}}) = 125,28\text{mq} + (9,58\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = \mathbf{134,86\text{mq}}$$

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale dei terrazzi a quella dell’appartamento. A tal fine la superficie commerciale di calcolo dei terrazzi è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a **c₁=0.25**. Inoltre analizzando:

le caratteristiche di localizzazione urbana (centralità dell’immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è

ubicato nel comune di Nocera Inferiore, in una via Fratelli Fresa, ed è in posizione semicentrale,);

le caratteristiche posizionali (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);

le caratteristiche tecnologiche (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito circa 40 anni fa.

le caratteristiche produttive (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

ed ancora analizzando:

fattori intrinseci (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

fattori estrinseci (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	950,00
--------------	------	--------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	134,00mq x 950,00 € = 127.300,00
--------------------------	------	----------------------------------

Stima ANALITICA LOTTO 1

a) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

*determinazione del **Reddito lordo annuo (fitto)** riferito a fine anno.* Esso è presunto essendo l'immobile in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che l'affitto è di **€ 350,00**. Sapendo che per le abitazioni civili di fascia media a ridosso delle zone centrali il borsino immobiliare prevede una quotazione di affitto media pari a 3,17€/mq, mentre l'OMI prevede un valore di locazione medio è pari a circa 3,10 €/mq quasi si equivalgono e quindi sapendo che l'appartamento misura poco più di 125,00 mq circa, avremo che: $3,1 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = 387,50 \text{ euro mensili}$ (cfr. Alleg. I₁ e I₃). Poichè l'appartamento è in condizioni molto precarie, si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato per difetto a 350,00 euro mensili.

Quindi:

$R = € 350,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.200,00$ (fitto lordo annuo)

b) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- | | |
|---|------|
| - spese condominiali a carico del locatore | 3 % |
| - lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.) | 2 % |
| - sfitto e insolubilità | 3 % |
| - imposizioni fiscali (IRPEF, ICI) | 24 % |
| - spese di gestione | 3 % |

spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **35 %**

$$S = R \times 0,35 = € 4.200,00 \times 0,35 = € \mathbf{1.470,00}$$

c) *determinazione del **Beneficio fondiario** (B_f) da capitalizzare: il B_f si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:*

$$B_f = R - S = € 4200,00 - € 1.470,00 = € \mathbf{2.730,00}$$

a) *scelta del saggio di capitalizzazione (r_m) e risoluzione della relativa formula. Il Valore capitale (V) è dato da $V = B_f / r_m$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario B_f , cioè dividendolo per r_m , è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione r_m . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5 %**. Determinato in base a:*

b) *eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato. Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:*

I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) **-0,20%**

II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto

al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà). **-0,20%**

III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) ... **+0,30 %**

IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) **+0,10 %**

Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 2,50 \% - 0,20 \% - 0,20 \% + 0,30 \% + 0,10 \% = \mathbf{2,50 \%}$$

d) Quindi:

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 2.730,00 / 0,025 = \mathbf{\text{€ } 109.200,00}$$

A questo valore dovrà aggiungersi il valore dei terrazzini. Il valore dei terrazzi al piano che abbiamo calcolato in mq.38,31 sarà pari al 25% del costo al €/mq dell'appartamento quindi:

$$\text{€ } 109.200,00 : 134,00 \text{ mq} = \mathbf{814,92\text{€/mq}} \text{ (costo al €/mq dell'appartamento)}$$

$$814,92\text{€/mq} \times 0,25 = \mathbf{203,73\text{€/mq}} \text{ (costo al €/mq dei terrazzi)}$$

$$203,73\text{€/mq} \times (38,31 \text{ (sup. terrazzi)}) = \mathbf{7.805,00\text{€}} \text{ (valore dei terrazzi)}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo dei terrazzi, al piano capace di assicurare quel determinato fitto sarà:

$$\mathbf{\text{€ } 109.200,00 \text{ (appart.)} + 7.805,00\text{€ (terrazzi+cantinola)} = 117.005,00}$$

Quindi la Stima ANALITICA del bene comprensivo dei terrazzi è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	€ 109.200,00 ^(appart.) + 7.805,00€ ^(terrazzi) = € 117.005,00
------------------------	---	--

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 117.005,00 + \text{€ } 127.300,00) / 2 = \text{€ } 122.152,50$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 1** è:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO adibito a civile abitazione sito in SARNO-via Pioppazze,35 N.C.E.U- Fl. 30 - p.lla 1099- sub. 2 cat A/2 cl. 1, vani 6.5, R.C. 353,48		
VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	€ 122.152,50

Determinazione del VALORE LOTTO 2

Stima SINTETICA-

LOTTO 2 Locale seminterrato adibito a FALEGNAMERIA

N.C.E.U. Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 -via Pioppazze, 35 p.S1-

Le considerazioni sulle caratteristiche di *localizzazione urbana, posizionali, tecnologiche e produttive* ed ancora le analisi dei *fattori intrinseci ed estrinseci* svolte per il LOTTO 1 possono ritenersi valide anche per LOTTO 2 in quanto, è parte dello stesso fabbricato dove insiste il LOTTO 1.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e di metà dei muri perimetrali interni.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del LOTTO 2, come sopra definita è stata calcolata in base al seguente prospetto:

Sup. non residenziale **Lorda rilevata** è pari a circa **143,00mq**

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo del locale adibito a falegnameria è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	355,00
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato del locale autorimessa è:

VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	143.00 mq x 355,00 €/mq = 50.765,00€
--------------------------	------	---

Stima ANALITICA LOTTO 2

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato. Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno. Esso sarà presunto in quanto l'immobile non è in locazione. In questa analisi noi faremo riferimento ad un canone praticato in zona per i laboratori artigianali. *Il borsino immobiliare prevede una quotazione di affitto minima pari a 1,67€/mq, (il laboratorio è in condizioni molto precarie, si è ritenuto prendere la quotazione di affitto minima) e sapendo che il laboratorio misura circa di 143,00 mq, avremo che: 1,67 €/mq*143mq=238,81 euro mensili (cfr. Alleg. I₂).*

In questa analisi noi faremo riferimento ad un canone praticato in zona pari a 238,81 che arrotondiamo a 250,00 €/mq avremo:

R = € 250,00 x 12 mesi = € 3.000,00 (fitto lordo annuo)

e) *determinazione delle **Spese medie annue**.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	2 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	2 %
- sfitto e insolvenibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	12 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	20 %

$$S = R \times 0,20 = € 3000,00 \times 0,20 = \mathbf{€ 600,00}$$

f) *determinazione del **Beneficio fondiario** (B_f) da capitalizzare;*
il B_f si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \mathbf{€ 3000,00 - € 600,00 = € 2400,00}$$

c) *scelta del saggio di capitalizzazione (r_m) e risoluzione della relativa formula.* Il Valore capitale (V) è dato da $V = B_f / r_m$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario B_f , cioè dividendolo per r_m , è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione r_m . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **4,0 %**.

$$V = B_f / r_m = \mathbf{€ 2400,00 / 0,040 = € 60.000,00}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel

determinato fitto sarà pari a :

VALORE STIMA ANALITICA	€	€ 60.000,00
------------------------	---	-------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (€ 60.000,00 + € 50.765,00) / 2 = € 55.382,50$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 2** è:

LOTTO 2- Laboratorio di FALEGNAMERIA <i>Op</i> sito in Sarno -via Pioppazze, 35 piano S1 N.C.E.U. Fl. 30 - p.lla 1099- sub. 3 cat C/3 cl.3 Consist. 134 mq. Sup. cat.146mq rendita €249,14 <i>dec</i>		
VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	€ 55.382,50

decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:

• **calcolo del valore finale del LOTTO 1**

Le decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato LOTTO 1 sono:

- 1) il pagamento dell'oblazione residua comprensiva degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di condono in sanatoria che sono pari € 4.428,54
- 2) il pagamento degli oneri concessori residui comprensivi degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di condono in sanatoria che sono pari € 3.099,89

LOTTO 1 il valore finale sarà :

$$€ 122.152,50^{val. immobile} - € 4.428,54^{oblazione residua} - € 3.099,89^{oneri residui} = € 114.624,07^{valore finale}$$

• **calcolo del valore finale del LOTTO 2**

Bisogna decurtare dal valore del LOTTO 2 sempre l'oblazione e gli oneri concessori residui:

$$\text{€ } 55.382,50^{\text{immobile}} - \text{€ } 4.428,54^{\text{oblazione residua}} - \text{€ } 3.099,89^{\text{oneri residui}} = \text{€ } 47.854,07$$

Per regolarizzare urbanisticamente il LOTTO 2, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, corredata di grafici che rappresentino l'immobile così come esso si presenta attualmente, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per la regolarizzazione della suddetta sanatoria va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Sarno, che nel caso specifico è pari a **€ 516,00**.

Inoltre per regolarizzare catastalmente il LOTTO 2 bisognerebbe redigere anche una nuova scheda catastale, riportando la nuova distribuzione funzionale. *I costi necessari, per la regolarizzazione catastale degli immobili sopra citati, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa 1.200,00 euro escluso gli oneri fiscali.*

Di conseguenza il valore finale del LOTTO 2 sarà :

$$\text{€ } 47.854,07^{\text{(val. decurtato degli oneri)}} - \text{€ } 516,00^{\text{(sanzione SCIA)}} - \text{€ } 1.200,00^{\text{(nuova scheda catastale)}} =$$

€ 46.138,07 (valore finale)

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandole singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva,
l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione,
per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello
stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.*

Non ci sono spese di demolizione da sostenersi per l'aggiudicatario, nella domanda precedente sono state indicate le spese per una regolarizzazione urbanistica e catastale.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss cpc in caso si dovrebbe procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Tutti gli immobili pignorati sono stati pignorati per intero.

Allegli alla relazione:

- *Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)*
- *La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso a costruire, della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.

Descrizione sommaria dei beni pignorati:

LOTTO 1 Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Sarno, foglio 30 part.1099 sub 2 Via pioppazze,35-p.2°

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un fabbricato composto da piano

seminterrato dove è allocata la falegnameria, e tre piani fuori terra. L'edificio è servito da un' unica scala ed è privo di ascensore.

Si accede all'appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un piccolo vialetto che conduce al portoncino in alluminio e vetro che ci immette in un androne comune di ingresso. L'appartamento è al piano secondo, la rampa di scala che percorriamo, prima di giungere la porta di ingresso dell'appartamento, è rivestita di marmo ed il corrimano è in legno. (cfr. Alleg. B foto 1-6).

L'appartamento, è composto da un ingresso, sala-pranzo-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici. (cfr. Alleg. B₁ 09-28). Esso è corredato anche di due terrazzi e precisamente uno adiacente alla sala pranzo-soggiorno l'altro adiacente alle camere da letto sul retro del fabbricato. (cfr. Alleg. B₁ foto 15-16-25)

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono molto carenti, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico (cfr. Alleg. B₁ 26-28). Lo stato delle rifiniture esterne è alquanto buono e non sono necessari interventi di manutenzione urgenti nelle parti comuni del fabbricato. (cfr. Alleg. B foto 1-6).

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E₁) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg. D₁) e non sono state riscontrate difformità.

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021.

La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1, ovvero dell'appartamento sono:

Pertanto, l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) =$$

$$107,99 + (0,25 \times 38,31^{\text{terrazzi}}) = 107,99 + (9,58 \text{ mq}^{\text{terrazzi}}) = 117,57 \text{ mq.}$$

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 125,28mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (compresiva di terrazzi)

$$125,28 \text{ mq} + (0,25 \times 38,31^{\text{terrazzi}}) = 125,28 \text{ mq} + (9,58 \text{ mq}^{\text{terrazzi}}) = 134,86 \text{ mq}$$

Dati catastali- LOTTO 1

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via pioppazze n.25 piano 2°,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
30	1099	2	A/2;	1	6,5 vani	134 mq	€ 352,48

intestati a: (Cfr. Allegato C₁)

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

I confinanti- LOTTO 1

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Sarno., foglio 30 part.1099 sub 2 -Via pioppazze,25-P.2°-

confina a:

- *NORD-EST con proprietà OMISSIS*
- *SUD-EST con proprietà OMISSIS*
- *SUD-OVEST con strada Comune*
- *NORD-OVEST- con fabbricato proprietà OMISSIS*



Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -Via pioppazze,35 p.2°-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 30 part.1099 sub 2, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg. D₁). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 19.01.2021 **non si è riscontrata alcuna difformità planimetrica rispetto alla scheda catastale esistente**, come si può ben constatare confrontando le due planimetrie e precisamente la planimetria catastale (cfr. Alleg. D₁) e la planimetria di rilievo redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E₁). **Quindi per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme.**



Stato di possesso del bene: -LOTTO 1-

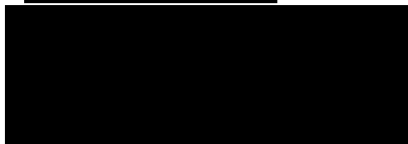
LOTTO 1-Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE.

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 Pioppazze,35 p.2

è occupato, in qualità di proprietario dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia composta da quattro persone: (cfr. Alleg. H₂)



OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS



[REDACTED]

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. (cfr. Alleg.H₂)

Il sig. OMISSIS, occupa l'appartamento, prima dell'atto di pignoramento che è del 11.05.2018.

Descrizione sommaria dei beni pignorati: LOTTO 2

N.C.E.U *Comune Sarno., foglio 30 part. 1099 sub 3 -Via Pioppazze; p.S1-*.

Al locale seminterrato, adibito a Falegnameria, si accede mediante una rampa in cemento dall'esterno. (cfr. Alleg.B₂ 01-02). La falegnameria planimetricamente si presenta come un unico grande ambiente, al cui interno, sono stati ricavati un piccolo wc ed un locale attrezzi. Le rifiniture interne sono praticamente inesistenti infatti le pareti ed il solaio sono allo stato grezzo, non è presente la pavimentazione ma sono presenti energia elettrica e acqua; lo stato di manutenzione degli impianti elettrico ed idrico è molto vetusto. Inoltre gli infissi, le grate e il portone di ingresso sono privi di manutenzione e molto vetusti.

Il wc ed un locale attrezzi riscontrati nel sopralluogo del 19.01.2021 presentano dimensioni diverse da quelle riportate nella scheda catastale acquisita presso l'agenzia del territorio di Salerno. Al di sopra del locale attrezzi è stato ricavato anche un soppalco, di conseguenza per il locale adibito a falegnameria esiste la relativa scheda catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (cfr. Alleg.D₂) ma **non è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021. (cfr. Alleg.E₂).

La superficie commerciale e le dimensioni rilevate del LOTTO 2:

Pertanto il deposito attualmente, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi di: $S_{nr} = 110,00$ mq

Sup. Lorda rilevata è pari a circa 146,00mq

Dati catastali- LOTTO 2

LOTTO 2 - Locale adibito a LABORATORIO di falegnameria

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Pioppazze n.25 piano 2°,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
30	1099	3	C/3;	2	134 mq	146 mq	€ 249,14

intestati a: (Cfr. Allegato C₂)

OMISSIS - proprietà 1000/1000

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 10.05.2018 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

I confinanti- LOTTO 2

LOTTO 2 -Locale adibito a LABORATORIO di falegnameria

N.C.E.U Comune Sarno, foglio 30 part.1099 sub 3 Via pioppazze,25-P.S1

confina a:

- *NORD-EST* con proprietà OMISSIS
- *SUD-EST* – con proprietà OMISSIS
- *SUD-OVEST* con strada comune

- *NORD-OVEST- con fabbricato proprietà OMISSIS*

Difformità catastali

N.C.E.U. *Comune di Sarno, foglio 30 part.1099 sub 3 -Via Pioppazze, p.SI-*

Per il locale adibito a falegnameria e identificato al foglio 30 del Comune di Sarno particella 1099 sub 3, costituente il LOTTO 2 della presente relazione, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (*cfr. Alleg. D₂*), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (*cfr. Alleg. E₂*) e **sono state riscontrate alcune difformità**. Il wc ed il locale attrezzi, riscontrati nel sopralluogo del 19.01.2021, presentano dimensioni diverse da quelle riportate nella scheda catastale acquisita presso l'agenzia del territorio di Salerno. Inoltre al di sopra del locale attrezzi è stato ricavato anche un soppalco che ha modificato la consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di pignoramento. Di conseguenza per il locale adibito a falegnameria esiste la relativa scheda catastale ma **non è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021. (*cfr. Alleg. E₂*).

Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Sarno, presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Dia o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.** Infine per la regolarizzazione della

suddetta sanatoria va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Sarno, che nel caso specifico è pari a € 516,00. Per regolarizzare catastalmente l'immobile bisognerebbe redigere anche una nuova scheda catastale, riportando la nuova distribuzione funzionale. ***I costi necessari, per la regolarizzazione catastale degli immobili sopra citati, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa 1.200,00 euro escluso gli oneri fiscali.***

Stato di possesso del bene -LOTTO 2

LOTTO 2 –Locale adibito a Falegnameria

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 Via pioppazze, 26 p.S1

è occupato, in qualità di proprietario dal sig. OMISSIS soggetto esecutato.

Legittimità urbanistica e situazione amministrativa:

Per gli immobili pignorati, costruiti nel Comune di Sarno alla via Pioppazze, 35, è emerso da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Sarno che, il sig. OMISSIS, ha presentato istanza di Sanatoria per abusi edilizi (**L.47/85**) il 10.06.1986 prot.18978, (cfr.Alleg.F1) con relativo bollettino della prima rata di oblazione di importo pari a **lire 1.240.000**.

- **ISTANZA di CONDONO prot. n.18978 del 10.06.1986** (cfr Alleg.F1)

Successivamente il Comune di Sarno con:

- **Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986 prot. 1866 del 14.11.1986** (cfr Alleg.F2)
- **Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986**

prot. n. 3221 del 31.01.1990 (cfr Alleg.F3)

- **Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n.18978 del 10.06.1986**

prot. n. 13161 del 31.05.2002 (cfr Alleg.F4)

ha invitato più volte il sig. OMISSIS ad integrare la pratica di condono, della documentazione mancata per la definizione della stessa, **ma ad oggi la pratica non è stata ancora integrata.**

-Indichi la destinazione d'uso e compatibilità

Per gli immobili in Sarno in via Pioppazze, n.35:

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato in via Pioppazze n.35 è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa nella istanza di condono. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

Valore assegnato ai beni pignorati

Tutti i beni pignorati sono stati valutati confrontando due valori di stima: STIMA SINTETICA e STIMA ANALITICA e facendo una media tra i due valori. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati ampiamente nella domanda -H- di questa relazione si è giunti a ritenere congruo un prezzo medio pari a:

LOTTO 1 – appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 2 -ViaPioppazze,35 p.2-

Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa € 122.152,50

diconsi (Euro centoventiduemilacentocinquantadue/50).

LOTTO 2 – Locale adibito a FALEGNAMERIA

N.C.E.U Comune di Sarno, foglio 30 part. 1099 sub 3 -Via Pioppazze,35 p.S1-

Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa € 55.382,50

diconsi (Euro cinquantacinquemilatrecentoottantadue/50).

Valore finale dei beni pignorati

• calcolo del valore finale del LOTTO 1

Le decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato identificato come LOTTO 1 sono:

- 3) il pagamento dell'oblazione residua comprensiva degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di condono in sanatoria che sono pari € 4.428,54
- 4) il pagamento degli oneri concessori residui comprensivi degli interessi legali, per la definizione e conseguente approvazione dell'istanza di condono in sanatoria che sono pari € 3.099,89

LOTTO 1 il valore finale sarà :

€ 122.152,50^{val. immobile} – € 4.428,54^{oblazione residua} – € 3.099,89^{oneri residui} =

€ 114.624,07 valore finale.

• calcolo del valore finale del LOTTO 2

Per regolarizzare urbanisticamente il LOTTO 2, così come esso risulta attualmente, bisogna decurtare dal valore del LOTTO 2 sempre l'oblazione e gli oneri concessori

residui:

$$€ 55.382,50^{\text{immobile}} - € 4.428,54^{\text{oblazione residua}} - € 3.099,89^{\text{oneri residui}} = € 47.854,07$$

Inoltre per la regolarizzare urbanisticamente il LOTTO2 è necessario produrre una SCIA in sanatoria e va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Sarno, che nel caso specifico è pari a € 516,00.

Inoltre per regolarizzare catastalmente il LOTTO 2 bisognerebbe redigere anche una nuova scheda catastale, riportando la nuova distribuzione funzionale. *I costi necessari, per la regolarizzazione catastale degli immobili sopra citati, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa 1.200,00 euro escluso gli oneri fiscali.*

Di conseguenza il il valore finale del LOTTO 2 sarà :

$$€ 47.854,07^{\text{(val. decurtato degli oneri)}} - € 516,00^{\text{(sanzione SCIA)}} - € 1.200,00^{\text{(nuovo catastale)}} =$$

€ 46.138,07 (valore finale)

Attestato di Certificazione Energetica:

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Necessita per legge dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il solo LOTTO 1.

Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:

Per le trascrizioni ed iscrizione in ordine cronologico anteriori al ventennio si rimanda alla Certificazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. (cfr. Alleg.M). Inoltre, ho

effettuato una ispezione ipotecaria, nel periodo scoperto dalla relazione notarile e precisamente dal **11.05.2018 al 01.12.2021**, e **non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto del nostro pignoramento**

(cfr Alleg. L)

Altre informazioni per l'acquirente:

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Sarno risulta che per l'intero immobile ubicato in via Pioppazze, 35 gravano i seguenti **provvedimenti emessi:** (cfr Alleg. G)

Anno	Importo dovuto	Importo a debito
<u>TARES 2013</u>	sollecito	€ 1.011,85
<u>IMU 2013</u>	sollecito	€ 1.665,16
<u>IUC 2014</u>	sollecito	€ 1.932,00
<u>IUC 2015</u>	sollecito	€ 1.927,00
<u>IUC 2016</u>	sollecito	€ 1.921,00
<u>IUC 2017</u>	sollecito	€ 1.896,00
<u>IUC 2018</u>	sollecito	€ 1.886,00
<u>IUC 2019</u>	sollecito	€ 1.881,00
<u>IUC 2020</u>	sollecito	€ 1.900,00
<u>IUC 2011</u>	sollecito	€ 2.043,00
TOTALE		€ 18.063,01

Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento. (cfr Alleg. G)

Si allegano direttamente alla presente relazione gli allegati elencati nell'INDICE compreso la documentazione fotografica. Inoltre, si allega alla presente, la "Relazione per ASTA Pubblica" dove è stata omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro

dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso *(in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008)*.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n.52 pagine intere fino a questo punto e di pagine n.107 considerando anche gli allegati, fino alla fine, escludendo la parcella professionale e le spese, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, lì 15.12.2021

F.to

L'esperto CTU
(arch. Carmela ESPOSITO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it