

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (Sa)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ill.mo G.E. dott.ssa **M. TROISI**

Relazione di Stima

procedura esecutiva promossa da

contro

(Procedimento n. 103/2024 Ruolo Generale Esecuzioni)

L'esperto stimatore
dott. ing. Valentina Di Matteo



INDICE DEI CONTENUTI

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	2
3.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.....	2
3.2 QUESITO N. 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
3.3 QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	5
3.3.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ	5
3.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI	8
3.3.3 METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	14
3.3.4 STRUTTURE E RIFINITURE	16
3.3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI.....	16
3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE.....	17
3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	17
3.4 QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	18
3.4.1 DIFFORMITÀ CATASTALI	18
3.5 QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	20
3.6 QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	21
3.7 QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	21
3.8 QUESITO N.7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMO-BILE.....	22
3.9 QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	23
3.9.1 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	23
3.9.2 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	23
3.10 QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	26
3.11 QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	26
3.12 QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26

3.13 QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	26
3.13.1 STRATEGIA ESTIMALE	26
3.13.2 STIMA ANALITICA DEL BENE	28
3.13.3 VALORE DI MERCATO	41
3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	43
3.15 QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	43
5. CONCLUSIONI.....	44

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 – SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE SU VISTA SATELLITARE	4
FIGURA 2 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE.....	6
FIGURA 3 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA	6
FIGURA 4 – PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERRA	12
FIGURA 5 – PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO RIALZATO.....	12
FIGURA 6 – PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO PRIMO	13
FIGURA 7 – PLANIMETRIA APPARTAMENTO SOTTOTETTO.....	13
FIGURA 8 – PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA.....	19
FIGURA 9 – PLANIMETRIA RILEVATA PIANO RIALZATO	19
FIGURA 10 – PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA	19

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1 – SUPERFICI COMMERCIALI	15
TABELLA 2 – ONERI DI CANCELLAZIONI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	25
TABELLA 3 – VALORI OMI 2 SEMESTRE ANNO 2024	27
TABELLA 4 – ZONA – CARATTERISTICHE POSIZIONALI – RS CENTRALITÀ E VICINANZA	29
TABELLA 5 – ZONA – CARATTERISTICHE FUNZIONALI – RS FUNZIONI URBANE RISPETTO ALLO STANDARD MEDIO	31
TABELLA 6 – RS ZONA – CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	32
TABELLA 7 – RS ZONA – SCHEDA RIASSUNTIVA.....	32
TABELLA 8 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1	33
TABELLA 9 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	34

dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Anghi (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com

B.E.C. valentina.dimatteo@ordingsa.it

TABELLA 10 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE CONSERVATIVE E DI EFFICIENZA Δ_4	36
TABELLA 11 – RS EDIFICIO – SCHEDA RIASSUNTIVA.....	36
TABELLA 12 – RS ALLOGGIO– CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	37
TABELLA 13 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	38
TABELLA 14 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	39
TABELLA 15 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	39
TABELLA 16 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5	40
TABELLA 17 – RS ALLOGGIO – SCHEDA RIASSUNTIVA	41

INDICE DELLE FOTO

FOTO 1 – VICO DEL PASSO	9
FOTO 2 – CANCELLO DI INGRESSO ALLA CORTE.....	9
FOTO 3 – PROSPETTO EST FABBRICATO.....	9
FOTO 4 – PROSPETTO EST PIANO RIALZATO	9
FOTO 5 – SCALA ESTERNA INDIPENDENTE	9
FOTO 6 – SCALA COMUNE.....	9
FOTO 7 – SCALA COMUNE PRIMA RAMPA	9
FOTO 8 – ACCESSO DALLA SCALA COMUNE	9
FOTO 9 – PIANO RIALZATO -CUCINA.....	10
FOTO 10 – PIANO RIALZATO - CUCINA	10
FOTO 11 – PIANO RIALZATO - CUCINA	10
FOTO 12 – PIANO RIALZATO - BAGNO	10
FOTO 13 – PIANO PRIMO – PORTA DI ACCESSO ALLA CAMERA	10
FOTO 14 – PIANO PRIMO - CAMERA	10
FOTO 15 – PIANO PRIMO - CAMERA	10
FOTO 16 – PIANO PRIMO - CAMERA	10
FOTO 17 – PIANO PRIMO - CAMERA	11
FOTO 18 – PIANO PRIMO - TERRAZZO.....	11
FOTO 19 – PIANO PRIMO - TERRAZZO.....	11
FOTO 20 – PIANO PRIMO - TERRAZZO.....	11
FOTO 21 – SOFFITTA- INGRESSO	11

dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Anagni (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com

B.E.C. - valentina.dimatteo@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Troisi
procedura esecutiva promossa da



contro



(Procedimento n. 103/2024 Ruolo Generale Esecuzioni)

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 22.08.2025 la S.V.III. dott.ssa M. Troisi, nominava la sottoscritta ing. Valentina Di Matteo, con studio in Angri alla via Nuova Cottoniere n. 46, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5456, esperto stimatore nella causa iscritta al n. 103/2024 del Registro Generale Esecuzioni, promossa dal creditore S.r.l., contro il sig. . La S.V.III. invitava la sottoscritta a trasmettere telematicamente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, in seguito al quale indicava delle linee guida generali da seguire per lo svolgimento dell'incarico. Infine la S.V.III. incaricava la scrivente C.T.U. di depositare l'elaborato e di trasmetterne copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 28.11.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla data del conferimento di incarico, unitamente al custode giudiziario dott. Roberto Laiso, si fissava per il giorno 13.10.2025 il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Mercato San Severino, in via S. Magno n. 5.

In tale data, in presenza dunque del custode giudiziario e del sig. Bernardino Costabile, per delega del debitore , si dava inizio alle operazioni peritali presso il compendio staggito.

La sottoscritta eseguiva una dettagliata ispezione, un attento ed accurato rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti e degli esterni.

Le operazioni peritali sono proseguite con l'accesso agli atti presso:

dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Angri (SA)

- ✓ lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino, richiesta prot. n.15613 del 10.03.2022, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica utile per adempiere l'incarico ricevuto (cfr. Allegato 2);
- ✓ l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato Saverino, richiesta prot. 4781 del 23.03.2022 al fine di estrarre copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato (cfr. Allegato 3);
- ✓ lo studio del notaio dott. _____ in Cava de' Tirreni, con richiesta mail del 07.04.2022 per avere copia dell'atto da lui rogato il 22.12.1997;
- ✓ gli uffici telematici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per estrarre copia delle planimetrie e visure catastali e degli estratti di mappa.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 2 - richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino;

Allegato 3 - richiesta di copia dell'estratto di matrimonio presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato San Severino.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Dalla verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 si evince che è stata prodotta la seguente documentazione contenuta nel fascicolo telematico:

1. Nota di trascrizione pignoramento	SI	NO	
2. Certificato catastale attuale	SI	NO	
3. Certificato ipotecario	SI	NO	
4. Certificazione notarile (sostituisce 2,3,5,6)	SI	NO	
5. Certificato storico ventennale	SI	NO	
6. Scheda catastale	SI	NO	
7. Certificato stato civile	SI	NO	
8. Avviso ai creditori iscritti	SI	NO	Non ci sono altri creditori iscritti

9 Avviso ai comproprietari

SI	NO	Non ci sono altri comproprietari
----	----	----------------------------------

L'istanza di vendita risulta depositata in data 02.08.2024 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 18.09.2024, nel termine previsto di 60 giorni, secondo il Decreto Legge n. 83/2015. In data 22.11.2024 venivano depositate ispezione ipotecaria attestante l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità in morte di _____ e _____, in seguito ad accoglimento di istanza di proroga per il deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co.2, c.p.c..

La certificazione notarile depositata risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (anno 2004).

L'esecutato sig. _____ risulta unito da vincolo di matrimonio, per cui la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia dell'estratto di matrimonio presso l'Ufficio stato civile del comune di Mercato San Severino, dove è stato contratto il matrimonio, come descritto nel quesito n. 14.

3.2 QUESITO N. 1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come riportato nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone e nell'ispezione ipotecaria ad essa allegata, i beni da stimare sono individuati nella nota di trascrizione di pignoramento, registro gen. n. 36693 registro part. n.30127 del 14.08.2024 (*Allegato 4*) e consistono in:

- appartamento costituito da piano terra, primo piano e soffitta composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Mercato San Severino, alla via San Magno n. 5, Foglio 8 p.lla 213, categoria A5, classe 3, sup. catastale tot. 69 mq, rendita €99,16, di piena proprietà del sig. _____.

I dati catastali riportati nella certificazione notarile, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

Di seguito è riportata sovrapposizione della foto satellitare con estratto di mappa catastale.

dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Angri (SA)

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce lotto unico ed è confinante:

- a est corte comune;
- a sud con scala comune;
- a nord e ad ovest con altre proprietà.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 4 – certificazione notarile e nota di trascrizione di pignoramento.



Figura 1 – sovrapposizione mappa catastale su vista satellitare

3.3 QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

3.3.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene oggetto di stima consiste in:

1. un appartamento di 2 con accessori (un bagno, cantina, soffitta, un balcone) ubicato al piano terra (cantina), piano rialzato, piano primo e secondo piano (soffitta) del fabbricato sito in via San Magno n. 5 nel comune di Mercato San Severino.

In Figura 2 e Figura 3 si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.

Mercato San Severino è un comune della provincia di Salerno.

Il territorio comunale, alla confluenza dei torrenti Solofrana (l'antica Saltera) e Calvagnola (Rio Secco o "Resicco", nel Medio Evo), occupa una superficie di circa 30 km² (2/3 collina e pianura, 1/3 insediamento abitativo, tra il capoluogo e le frazioni), tra l'alta Valle del Sarno e la Valle dell'Irno, ai piedi dei monti Picentini, a nord della provincia di Salerno e al confine con la provincia di Avellino. L'altitudine media è di 140 metri circa s.l.m., con zone (Acquarola e Ciorani) tra i 200 e i 300 metri circa s.l.m. Ripartito in frazioni, casali e località, presenta zone pianeggianti e zone collinari, con produzioni di grano, mais, patate, vino, olio, pomodori, ortaggi.

Il capoluogo, Mercato, si estende sulle due rive del torrente Solofrana, addossandosi alle pendici della collina Parco, sovrastata dalle rovine del castello medievale. Alla parte medievale — il centro storico, con piazza Dante (comunemente detta piazza Sant'Antonio), via degli Orefici, piazza Garibaldi (Mercato Nuovo) — si affianca un vasto ampliamento moderno, che si sviluppa alla destra del torrente, ai lati di corso Diaz (l'antico decumano).

Dagli anni Settanta agli anni Novanta, si è avuta un'espansione urbana nella parte bassa del Corso, nella zona di via Rimembranza e di via Licinella. Dal 2000 al 2010, una nuova espansione nelle zone di via San Vincenzo, a confine con l'omonima frazione, e di via Campo Sportivo, a confine con la zona industriale e la frazione di Pandola.

Le frazioni e le località più numerose si trovano a valle, lungo le vie di comunicazione. Acquarola e Spiano sono più a monte. Torello, Carifi e Ciorani sorgono nella zona laterale sinistra.

dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Angri (SA)

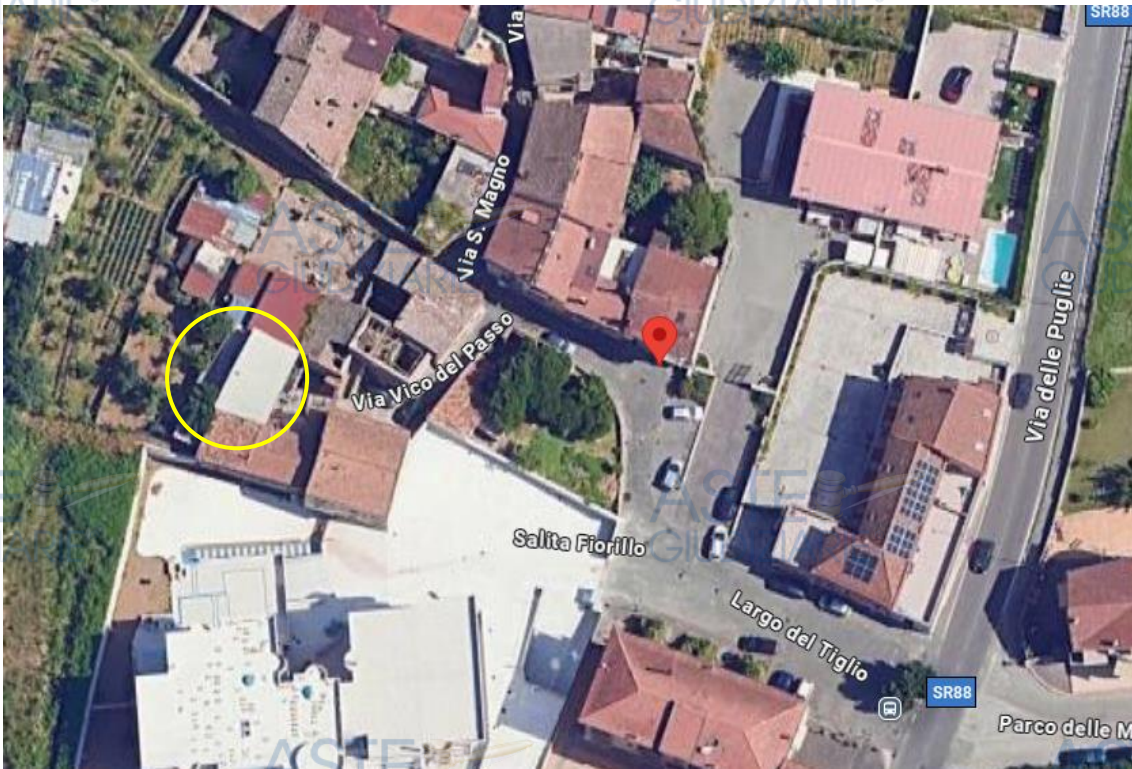


Figura 2 – localizzazione immobile – vista satellitare



Figura 3 – localizzazione immobile su mappa toponomastica

In base allo statuto comunale di Mercato San Severino, le frazioni sono 23: Acigliano, Acquarola, Capocasale, Carifi, Ciorani, Corticelle, Costa, Curteri, Galdo di Carifi, Lombardi, Monticelli di Sopra, Monticelli di Sotto, Oscato, Ospizio, Pandola, Piazza del Galdo, Priscoli, Sant'Angelo, Sant'Eustachio, San Vincenzo, Spiano, Torello, Valle.

Sono presenti sul territorio numerose aziende agricole, oltre ad importanti attività industriali nell'ambito della pelletteria, dell'arredamento, della farmaceutica e della metallurgia.

La città di Mercato San Severino è attraversata dalle seguenti vie di comunicazione:

- Autostrada A30 Caserta - Salerno, svincolo Mercato San Severino
- Raccordo Autostradale 2 di Avellino, svincolo Fisciano Nord - Mercato San Severino
- Autostrada A2 del Mediterraneo, svincolo Fisciano Sud - Università
- Strada Regionale 88 ex SS 88 primo tratto-Innesto SP 222-Bivio SP 222-Bivio SP 219-Baronissi-Bivio SP 26.
- Strada Regionale 266/b ex SS266 Nocera.
- Strada Provinciale 4 Innesto SS 18(Camerelle)-Roccapiemonte-Mercato San Severino.
- Strada Provinciale 23 Pandola(Innesto SS 88)-Piazza di Pandola-Provincia di Avellino.
- Strada Provinciale 24/dir Innesto SP 24a-Innesto SP 23(ex consortile)-confine provincia Avellino.
- Strada Provinciale 97 Innesto SP 4-Stazione di Valle di Mercato San Severino-Innesto SS 266.
- Strada Provinciale 98 Innesto ex SS 266-Ciorani-Bracigliano.
- Strada Provinciale 122 Curteri-Oscato-Spiano-Innesto SS 88.
- Strada Provinciale 222 Innesto SS 88-Monticelli-Oscato.
- Strada Provinciale 309 Innesto SP 4-Acquarola-Carratù-Curteri-Innesto SP 4-S.Angelo-Acquarola.
- Strada Provinciale 337 S.Maria a Favore-Piazza del Galdo.
- Strada Provinciale 347 Variante di Mercato San Severino: Innesto SP 222-Innesto SP 4.

- Strada Provinciale 449 Variante all'abitato di Piazza del Galdo (M.S.Severino):
Innesto SP 4-Innesto SP 309.
- Strada Provinciale 452/a Innesto SP 98 (Ciorani)-Innesto SP 98.

La città è servita sia dalla stazione di Mercato San Severino, posta sulla ferrovia Cancellone-Avellino, capolinea della ferrovia Salerno-Mercato San Severino e della ferrovia Cancellone-Avellino, sia dalla stazione di Valle di Mercato San Severino.

Il trasporto pubblico è servito dalle seguenti linee su gomma, che collegano Mercato San Severino ai comuni limitrofi: Busitalia Campania, Sita Sud, Leonetti & Gallucci, Autolinee Bracigliano

La strada in cui è ubicato l'immobile si trova in posizione semicentrale, a circa 1 km dalla piazza e dal corso principale.

La zona omogenea di riferimento è stata urbanizzata a partire dagli anni '50 ed è caratterizzata da edifici ad uno, due piani in cemento armato e in muratura. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è simile a quello della zona omogenea per tipologia costruttiva.

3.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI

L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano rialzato e primo piano, oltre una cantina al piano terra ed una soffitta al secondo piano. Al fabbricato si giunge percorrendo la traversa Vico del Passo fino in fondo, dove è ubicato un cancello in ferro. Oltrepassando il cancello si accede ad una corte comune all'immobile oggetto della presente stima e all'immobile contiguo di altri proprietari. L'immobile di interesse occupa il lato nord della corte, *cfr. vd. da Foto 1 a Foto 4.*

In particolare, all'appartamento si giunge salendo una scala indipendente posta a nord della corte o una scala comune posta sul lato sud dell'appartamento, di fronte al cancello di accesso alla corte, *cfr. vd. da Foto 5 a Foto 8.* Salendo la scala si entra in ambiente cucina con un bagno, *cfr. vd. da Foto 9 a Foto 12.*

Salendo la scala comune al primo piano, sulla destra (lato nord) è ubicato un terrazzino coperto, dal quale attraverso una porta in ferro a due battenti si accede ad una camera dotata di balcone. Dal terrazzino mediante una scala a pioli mobile si sale nell'ambiente soffitta, *cfr. vd. da Foto 13 a Foto 21.*



Foto 1 - Vico del Passo



Foto 2 - cancello di ingresso alla corte



Foto 3 - prospetto est fabbricato



Foto 4 - prospetto est piano rialzato



Foto 5 - scala esterna indipendente



Foto 6 - scala comune



Foto 7 - scala comune prima rampa



Foto 8 - accesso dalla scala comune



Foto 9 – piano rialzato -cucina



Foto 10 – piano rialzato - cucina



Foto 11 – piano rialzato - cucina



Foto 12 – piano rialzato - bagno



Foto 13 – piano primo – porta di accesso alla camera



Foto 14 – piano primo - camera



Foto 15 – piano primo - camera



Foto 16 – piano primo - camera



Foto 17 – piano primo - camera



Foto 18 – piano primo - terrazzo



Foto 19 – piano primo - terrazzo



Foto 20 – piano primo - terrazzo



Foto 21 – soffitta- ingresso

A supporto di quanto finora descritto si riporta in *Figura 4, Figura 5, Figura 6, Figura 7*- in linea con il testo per semplicità di consultazione - uno schizzo planimetrico dell'appartamento disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

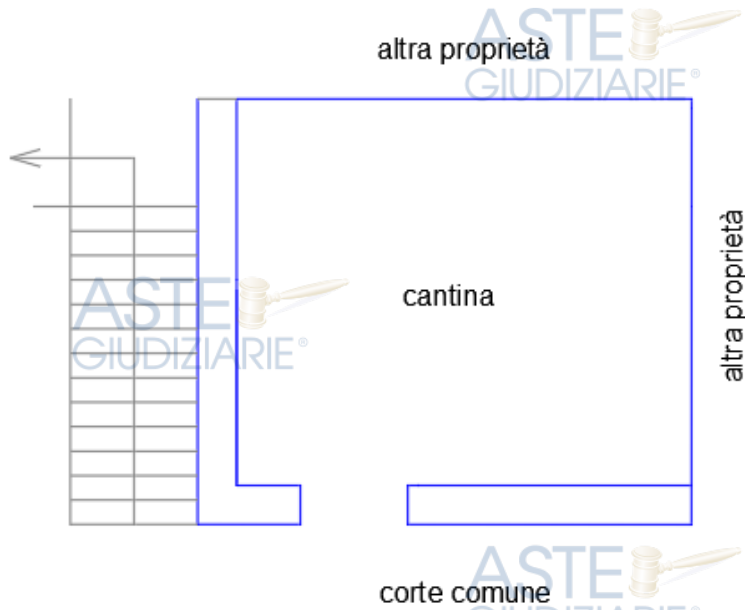


Figura 4 - planimetria appartamento piano terra

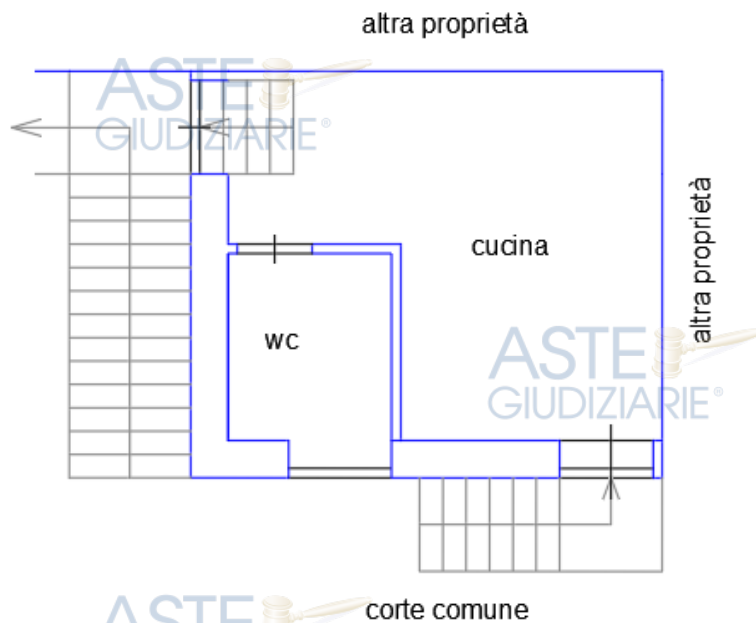


Figura 5 - planimetria appartamento piano rialzato



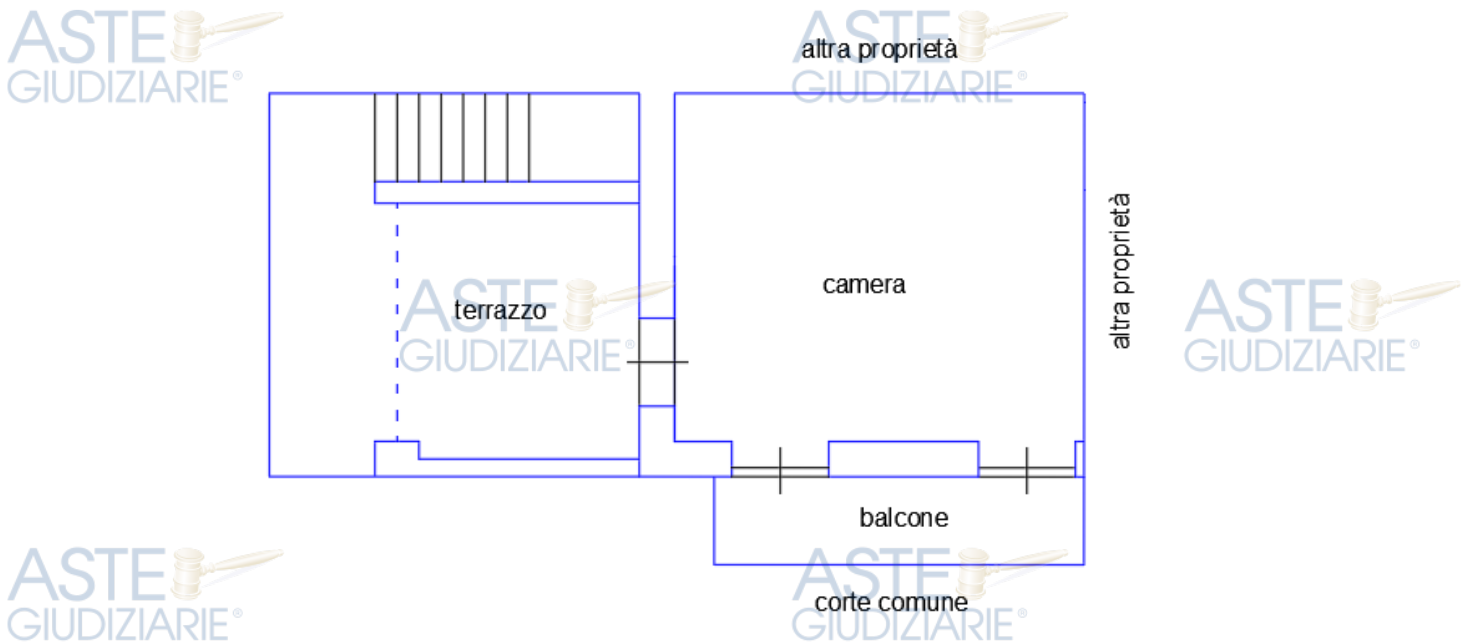


Figura 6 – planimetria appartamento piano primo

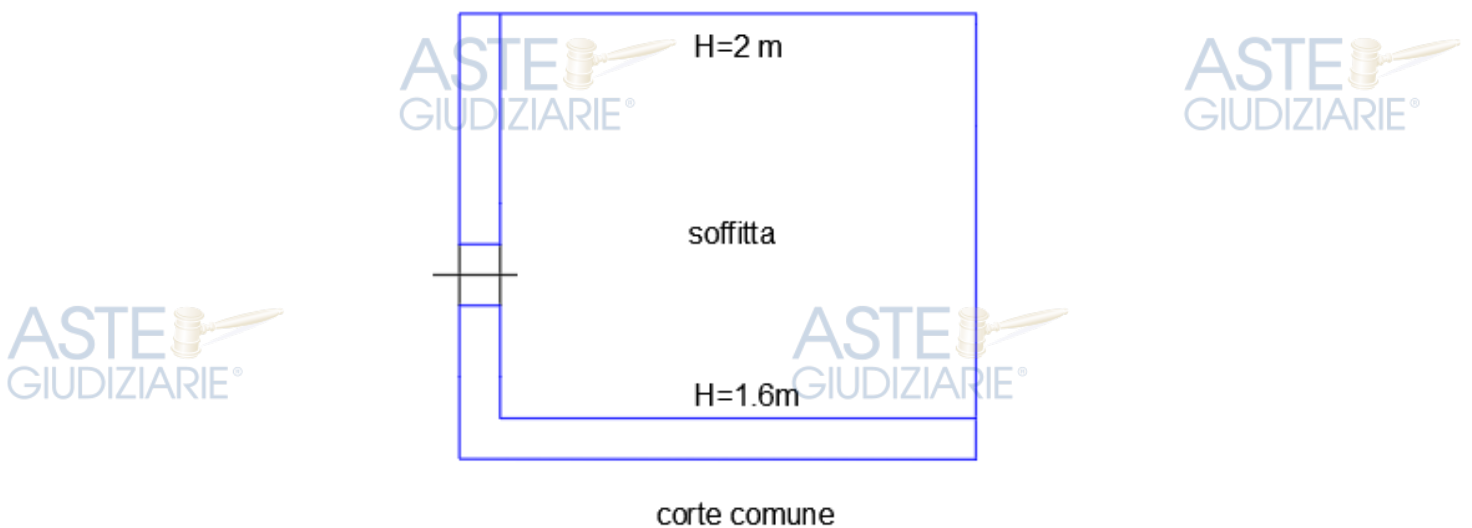


Figura 7 – planimetria appartamento sottotetto

Le planimetrie quotate dell'appartamento in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 5*.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 5 – planimetrie quotate dell'immobile.

3.3.3 METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM* – *Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*, secondo cui la superficie viene determinata:

- a) *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*
- b) *dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:*
 - *terrazze a livello dell'alloggio, 35%;*
 - *balconi (con vista) 30%;*
 - *lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;*
 - *porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;*
 - *verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;*
 - *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;*
 - *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.*

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- *locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;*
- *soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;*
- *spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;*
- *autorimessa/garage, 50%;*

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta dell'immobile, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al paragrafo §3.7, sono state calcolate:

- la superficie commerciale della porzione di immobile conforme allo stato assentito urbanisticamente, *cfr. vd. Tabella 1*, pari complessivamente a mq 61.72.

LOTTO UNICO			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata [mq]
Superficie piano rialzato comprese le pareti perimetrali	23.00	1.00	23.00
Superficie piano primo comprese le pareti perimetrali	23.00	1.00	23.00
balcone	4.20	0.30	1.26
terrazzo	8.45	0.35	2.96
soffitta	23.00	0.25	5.75
cantina	23.00	0.25	5.75
Superficie commerciale [mq]			61.72

Tabella 1 – superfici commerciali

3.3.4 STRUTTURE E RIFINITURE

Il fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di stima da un punto di vista strutturale è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato con tompagnature in muratura di tufo e solai latero-cementizi. Una scala esterna comune permette il collegamento tra il piano rialzato ed il primo piano.

I locali dell'appartamento si presentano con rifiniture di livello scadente: tutte le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile; la pavimentazione ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tutti i locali risultano dotati di battiscopa perimetrali. L'unica bussola interna presente, ovvero quella del bagno, è in legno tamburato, gli infissi della camera sono in alluminio anodizzato di colore bronzo a semplice vetro, privi di avvolgibili, quello del bagno è costituito da pannelli in pvc; la porta di accesso al piano rialzato dalla scala comune è in pvc sormontato dal vetro nella parte superiore, mentre la porta di accesso alla camera al primo piano è in ferro a due battenti. La scala esterna ha i gradini rivestiti in marmo ed è dotata di corrimano in ferro. Il balcone è dotato di una ringhiera realizzata con tubolari in ferro. L'ingresso alla cantina è privo di chiusura, così come quello alla soffitta. La copertura della soffitta del terrazzo posto al primo piano, nonché della scala esterna comune è costituito da una struttura in ferro ricoperta da pannelli in lamiera grecata.

Il cancello di accesso alla corte è in ferro a due battenti.

3.3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI

I locali dell'appartamento sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sezionato su un'unica linea intercettata dal quadro elettrico generale disposto nella zona ingresso. L'impianto, realizzato presumibilmente antecedentemente al 1990, risulta non dotato di dichiarazione di conformità. È pertanto necessario adeguare tale impianto alle vigenti normative applicabili (D.M. 37/08, CEI 64-8 V5) con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 (diconsi millecinque-centoeuro);
- impianto di ricezione televisiva e telefonico;



– impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue grigie e nere con condutture sotto traccia;



3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento si presenta in pessime condizioni di conservazione sia interne che esterne. Gli intonaci interni si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi, tuttavia la tinteggiatura interna al piano rialzato si presenta consunta e annerita e con esfoliazioni e bollature in vari punti; nella camera al primo piano la tinteggiatura si presenta ricoperta di macchie giallognole in vari punti e diffusamente annerita nello spigolo nord-ovest dell'ambiente.

La tinteggiatura esterna si presenta annerita e ricoperta da macchie giallognole in più punti e comunque risulta annerita per vetustà; il sottobalcone e il pilastro sono privi di intonaco, e il sottobalcone è privo di copriferro in più punti, lasciando a vista i ferri dei travetti e della soletta che si presentano completamente ossidati.

La tinteggiatura delle pareti del vano scala è completamente ricoperta da esfoliazioni, bollature ed efflorescenze saline.

3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa delle parti; sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata. Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere. Peraltro l'acquisto di un immobile all'asta viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e soggiace ad una disciplina speciale contenuta nel codice di



procedura civile; disciplina che non contempla alcuna norma specifica sull'efficienza energetica e che, appunto perché speciale, prevale su quella generale.

3.4 QUESITO N. 3 - PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- appartamento composto di 3 vani, riportato nel NCEU del comune di Mercato San Severino, alla via San Magno n. 5, piano terra, primo piano e secondo piano Foglio 8 p.lla 213, categoria A5, classe 3, R.C. € 99,16.

L'immobile catastalmente risulta intestato al sig. _____ nato il _____ a _____ che ne detiene la piena proprietà.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

- Allegato 6 – estratto mappe catastali;
- Allegato 7 – planimetria catastale, visura catastale storica.

3.4.1 DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio della planimetria catastale e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso l'immobile oggetto di esecuzione, si sono riscontrate le seguenti incongruenze.

- la planimetria catastale riporta tre livelli: piano terra, primo piano e soffitta, mentre allo stato attuale è presente anche un piano rialzato;
- non è indicata la cantina presente al piano terra;
- l'ambiente al piano rialzato, riportato nel catastale al piano terra ha una diversa distribuzione interna degli spazi.

In *Figura 8*, *Figura 9*, *Figura 10* si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra le planimetrie catastali del piano terra e piano primo depositate rispetto a quelle disegnate dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi.

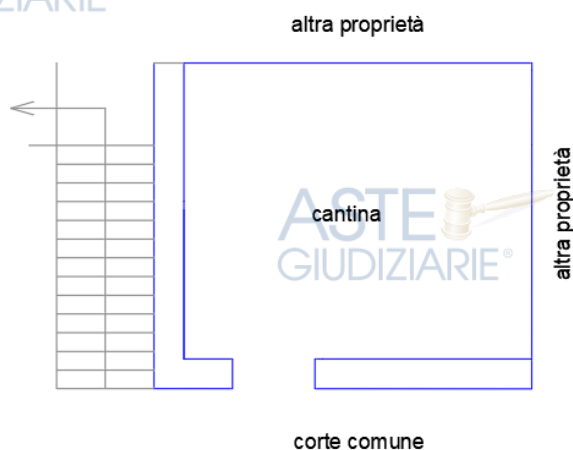


Figura 8 - planimetria rilevata piano terra

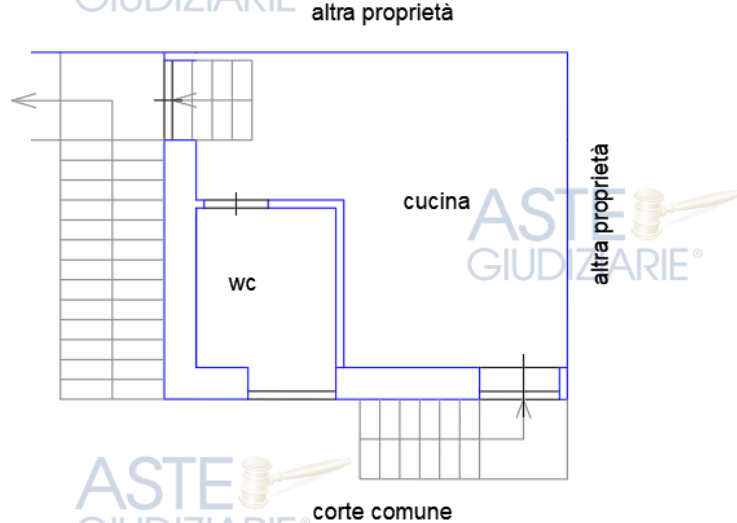


Figura 9 - planimetria rilevata piano rialzato



Figura 10 - planimetria catastale piano terra



In seguito a regolarizzazione urbanistica, è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€500,00** (diconsi **cinquecento**euro/00);

I dati catastali riportati nella certificazione notarile, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.



3.5 QUESITO N. 4 - PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di pignoramento del presente procedimento costituisce un lotto unico:

- **LOTTO UNICO:** proprietà del sig. _____, che detiene la piena proprietà del seguente immobile:
 - appartamento di 2 con accessori (un bagno, cantina, soffitta, un balcone) ubicato al piano terra (cantina), piano rialzato, piano primo e secondo piano (soffitta) del fabbricato sito in via San Magno n. 5 (Vico del Passo) nel comune di Mercato San Severino, confinante a est con corte comune, a sud con scala comune, a nord ad ovesto con altre proprietà.

L'immobile è riportato nel NCEU del comune di Mercato San Severino alla via San Magno n. 5, al Foglio 8 p.lla 213, categoria A5, classe 3, R.C. € 99,16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla superficie commerciale di mq 61,72.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Mercato San Severino, con richiesta di non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica né al nominativo del sig. _____,

che dei precedenti proprietari. Tuttavia, vista la planimetria di accatastamento dell'immobile che risale al 1952 e considerando lo stabile e l'area in cui ricade il fabbricato, che è stata edificata in parte intorno agli anni '50 in parte precedentemente, nonché la tipologia costruttiva del fabbricato, è dato rilevare la presumibile preesistenza del cespite al 01.09.1967.

Pertanto, all'esito delle indagini effettuate, allo stato non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

La proprietà dell'immobile oggetto della presente stima è pervenuta all'esecutato _____, per atto di compravendita del 20.10.2005 rogato dal notaio Fasano

Matteo di Salerno rep. n. 37902 trascritto il 24.10.2005 ai nn. 50217/33064 nei RR.II. di Salerno da potere di _____ nata a _____ il _____.

PREZZO-BASE: euro 23'000,00--- (diconsi ventitremilaeuro /00

3.6 QUESITO N. 5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà dell'immobile oggetto della presente stima è pervenuta all'esecutato
 , per atto di compravendita del 20.10.2005 rogato dal notaio
 di Salerno rep. n. 37902 trascritto il 24.10.2005 ai nn. 50217/33064 nei RR.II.
 di Salerno da potere di _____ nata a _____ il _____ (cfr.
Allegato 8).

Alla sig. _____ il bene era pervenuto in virtù di atto di compravendita
 rogato dal notaio dott.ssa _____ di Castel San Giorgio in data 01.04.2005, rep. n.
 80284/16109, registrato a Salerno il 29.04.2005 al n. 21199/15160, dai sig.

A _____ la proprietà era pervenuta per
 successione in morte di _____ nato a Mercato San Severino il 04.08.1941,
 deceduto in data 06.12.1190, registrata il 14.12.2004 den. 72/809, trascritta il
 07.06.2006 ai nn. 31161/18631 devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna
 accettazione d'eredità.

A _____ e _____ la proprietà era pervenuta mediante successione
 legittima della madre _____, deceduta il 15.07.1951, den. N. 251, presentata
 all'Ufficio del registro di Salerno il 16.08.1952. Non risulta trascritta alcuna
 accettazione d'eredità.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 8 – atto di compravendita del 20.10.2005 rogato dal notaio
 di Salerno rep. n. 37902 trascritto il 24.10.2005 ai nn. 50217/33064
 nei RR.II. di Salerno.

3.7 QUESITO N. 6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

In seguito alle verifiche eseguite dalla sottoscritta presso il Comune di Mercato San
 Severino, con richiesta di accesso agli atti prot. n. 23849 del 18.09.2025 e con colloquio
 verbale con il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, non è stata rinvenuta
 alcuna pratica urbanistica ai nominativi del sig. _____, della sua dante
 causa, sig.ra _____, né dei si. _____, danti causa della sig.ra

. Inoltre, si è effettuata un'ulteriore ricerca, che ha dato esito infruttuoso, al nominativo del sig. _____, al nome della quale risulta registrata la planimetria catastale in data 19.11.1952.

Tuttavia, vista la planimetria di accatastamento dell'immobile che risale al 1952 e considerando lo stabile e l'area in cui ricade il fabbricato, che è stata edificata in parte intorno agli anni '50 in parte precedentemente, nonché la tipologia costruttiva del fabbricato, è dato rilevare la presumibile preesistenza del cespite al 01.09.1967.

Pertanto, all'esito delle indagini effettuate, allo stato non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

3.8 QUESITO N.7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'appartamento risulta libero da persone e cose.

Per il compendio staggitto, si stima il valore del canone mensile desumendolo dai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - 2° semestre 2024 -, cfr. *vd. Tabella 3*, per immobili aventi caratteristiche simili, pari a 2,30 €/mq per mese.

Moltiplicando il valore suddetto per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così come calcolata in §3.3.3, pari a 61,72 mq, si stima in definitiva il canone mensile pari a circa €140,00 (diconsi centoquaranta/00).

Tenendo conto del canone di locazione come sopra determinato, della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, oltre altro, la scrivente C.T.U. suggerisce ragionevolmente la richiesta di una indennità di occupazione in misura ridotta, pari ad **€100,00** (diconsi **centoeuro**/00).

3.9 QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

3.9.1 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

3.9.2 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **PRESENTI**
 - ✓ Iscrizione n. 50224/12499 del 24.10.2005 - ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20.10.2005, rep. n. 37903 notaio di Salerno a favore di Unicredit Banca Società per azione con sede a Bologna, C.F. 12931320159 (domicilio ipotecario eletto a Salerno, in -corso Vittorio Emanuele), contro _____ nato a Cava de' Tirreni il _____ per un capitale di € 95.000,00, totale € 190.000,00 durata 25 anni, gravante sulla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 35780/25450 del 15.09.2008 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Salerno in data 26.07.2008 rep 620 a favore di _____ con sede in San Gimignano, C.F. _____ contro _____ nato a Cava de' Tirreni il _____, gravante sulla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione;
 - ✓ Trascrizione n. 2354/2042 del 19.01.2009 nascente da pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Salerno in data 27.11.2008 rep 693 a favore _____ della Provincia di Salerno con sede in Salerno, C.F. _____



contro nato a il ,
gravante sulla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione;

- ✓ Trascrizione n. 36693/30127 del 14.08.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 28.06.2024 rep 2106 a favore di con sede in Roma, C.F. 05028250263 contro

nato a Cava de' Tirreni il 30.0.1976, per la somma di €116.685,08 oltre ad interessi e spese, gravante sulla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione;



– Difformità urbanistico-edilizie: **PRESENTI**

- ✓ pratica C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dei lavori edili già eseguiti in difformità allo stato di progetto depositato presso l'ente comunale in allegato alla richiesta di Concessione Edilizia approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07.04.1955, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica delle aperture perimetrali. Tali costi risultano stimati dalla scrivente C.T.U. preliminarmente pari alla somma di €1.000,00 per sanzione pecuniaria per la presentazione della pratica C.I.L.A. ad opere già ultimate, €100,00 per diritti comunali oltre altre spese tecniche stimate pari ad €500,00, per un totale complessivo di €1'600,00 (diconsi milleseicentoeuro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

– Difformità catastali: **PRESENTI**

- ✓ pratica catastale DOCFA con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in €500,00 (diconsi cinquecentoeuro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 2 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.



dott. ing. Valentina Di Matteo

via Nuova Cottoniere 46, 84012 Angri (SA)



Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 2*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 3 trascrizione di verbale di pignoramento: **€882,00**;
- costo di cancellazione n. 1 ipoteca volontaria: **€35,00**.

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40'000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40'000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali;etc.)	€200,00		€59,00	€35,00
⁽¹⁾ nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata , indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. (Circolare Agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				

Tabella 2 – oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli

3.10 QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

3.11 QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

3.12 QUESITO N. 11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

3.13 QUESITO N. 12 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

3.13.1 STRATEGIA ESTIMALE

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è adottata la seguente metodologia operativa:

- determinazione di un valore unitario (€/mq) mediante un'indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente similari a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare e la consultazione in rete degli annunci immobiliari per beni di caratteristiche simili, con la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, cfr. *vd. Tabella 3*, e con la consultazione di note riviste del settore (*Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore*);

Provincia: SALERNO
 Comune: MERCATO SAN SEVERINO
 Fascia/zona: Semicentrale/VIA DEI DUE PRINCIPATI, VIA DEI NORMANNI, VIA DELLE PUGLIE, VIA SAN ROCCO
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1000	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	305	390	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	325	485	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1200	L	2,7	3,8	L

Tabella 3 – Valori OMI 2 semestre anno 2024

- quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);
- valutazione del valore definitivo di stima mediante applicazione del metodo per apprezzamenti e detrazioni che consiste in senso stretto nella valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima ed il bene medio per lo stesso segmento di mercato e area geografica di riferimento. Si valuta, pertanto, per ogni caratteristica presa in considerazione la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene mediano e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste percentuali sono espresse in forma numerica, come coefficienti (grandezze adimensionali) e moltiplicate tra loro. In definitiva il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del prezzo medio di mercato dello stesso bene per la superficie commerciale e per una serie di coefficienti, definiti "rapporti strumentali di aggiustamento", che di fatto determinano apprezzamenti e detrazioni di tale valore;
- in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui è stato già emesso un ordine di demolizione, si procede a stimare il valore del suolo corrispondente alla parte abusiva ed il costo delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi ad una condizione di conformità urbanistica;

– in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui non è stato ancora emesso un ordine di demolizione, si procede a valutare il valore di mercato per stima del valore d'uso dell'intero bene o della corrispondente porzione di esso non conforme/sanabile.

3.13.2 STIMA ANALITICA DEL BENE

Si è scelta come zona omogenea di mercato quella nel cui isolato cade l'unità immobiliare oggetto di stima.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita con la metodologia descritta dettagliatamente in §3.13.1, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è assunto un valore di mercato di base a mq pari a $V_{m_unit_base} = 800,00\text{€}/\text{mq}$, pressoché corrispondente alla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per la tipologia immobiliare di riferimento nell'area di interesse e relativi al secondo semestre dell'anno 2024.

Stabilito il valore medio di mercato, si prendono in considerazione una serie di caratteristiche a cui corrispondono i relativi rapporti strumentali di aggiustamento che consentono di adeguare il valore medio alle reali condizioni della zona dove è situato il bene oggetto di valutazione.

Si parte dalla zona omogenea, la quale incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale. Ovviamente, la zona non può incidere sulla rendita dell'immobile da stimare essendo una caratteristica puramente estrinseca.

Si passa, dunque, all'edificio, il quale costituisce un fattore intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco e che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche (cioè se siamo in alloggio unico o in un condominio). Le caratteristiche dell'edificio, ancorché abbiano un carattere intermedio tra intrinseco ed estrinseco, incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare considerata.

Si conclude, infine, la rassegna delle caratteristiche prese in esame con l'unità immobiliare vera e propria, la quale esprime valori di rendita. Queste analisi corrispondono al Catasto, alla classe e alla categoria.

Le caratteristiche economiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: posizionali o di relazione con la città; funzionali o di dotazione di strutture; estetica o fruitiva; sociali.

Indicheremo con Γ il coefficiente relativo alla zona e rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3$ e Γ_4 quelli riferiti alle caratteristiche elencate.

Per calcolare in termini pratici la distanza dal centro è necessario rilevare dove si trova il cuore della zona presa in considerazione. Generalmente il cuore coincide con il baricentro geografico e può essere connotato con un elemento urbano ad alta valenza simbolica come potrebbe essere, ad esempio, la piazza dove si affacciano i poteri della città, oppure anche un semplice crocevia stradale pedonale o veicolare con la stessa forza semantica. Per valutare la vicinanza occorre innanzitutto fissare quale sia l'elemento storico, artistico, ambientale o simbolico di maggior pregio della zona, sempreché ve ne sia uno. Dopo di ciò stimare la distanza della zona dove si trova il bene oggetto di stima, valutata in base agli effettivi collegamenti infrastrutturali, da tale elemento di pregio. Il prodotto tra il rapporto strumentale di aggiustamento della centralità con quello della vicinanza è detto rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona o coefficiente Γ_1 , cfr. *Tabella 4*.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
Caratteristica	Distanza misurata	Coefficiente
CENTRALITA' Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	sotto i mt 100	1.092
	tra mt 101 e mt 300	1.043
	tra mt 301 e mt 500	1.022
	tra mt 501 e Km 1.00	1.012
	tra kmt 1.00 e km 3.00	1.006
	oltre km 3.00	1.000
VICINANZA Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ad un eventuale elemento di pregio	sotto i mt 10	1.063
	tra mt 11 e mt 30	1.042
	tra mt 31 e mt 50	1.028
	tra mt 51 e mt 100	1.012
	tra mt 101 e mt 500	1.006
	tra mt 501 e km 1.00	1.003
oltre km 1.00	1.000	
Totale rapporto strumentale $\Gamma_1 =$		1.006

Tabella 4 - Zona - caratteristiche posizionali - RS centralità e vicinanza

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata, si possono far coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Possiamo quindi parlare di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. L'urbanizzazione primaria stabilisce le funzioni cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo. In pratica, le utenze primarie: la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i marciapiedi, ecc. La secondaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi: gli spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, gli spazi verdi, ecc. La terziaria stabilisce le funzioni, derivate da attività privata, destinate a soddisfare i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi: negozi, discoteche, cinema, ecc. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune viene valutata la maggiore o minore efficienza tecnologica dell'area presa in considerazione rispetto alla dotazione media del comune medesimo e come questa influenzi il valore degli immobili. Esistono poi funzioni indispensabili per la città nel suo insieme, ma che influenzano negativamente il valore degli immobili posti nella zona dove sono collocate; si tratta delle funzioni con impatto ambientale negativo. Le funzioni della zona possono essere classificate in due grandi categorie: quelle con impatto ambientale (visivo, acustico, termico, ecc) irrilevante e che conferiscono un incremento del valore immobiliare poiché qualificano la zona come funzionalmente efficiente e non la degradano dal punto di vista ambientale e quelle ad impatto ambientale rilevanti le quali influenzano negativamente il valore immobiliare.

Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle varie caratteristiche si considerano le reciproche influenze ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale della zona o il coefficiente Γ_2 , cfr. *Tabella 5*.

Il terzo parametro Γ_3 è relativo all'aspetto estetico della zona. È considerato esteticamente rilevante, ai fini della formazione del valore immobiliare, ciò che rende più vivibile una zona rispetto al resto della città in maniera inequivocabile. La maggiore o minore vivibilità di potrà analizzare da due diversi punti di vista: da osservatore della zona e da soggetto fruitore della stessa a seconda che le caratteristiche estetiche siano vissute dal loro esterno o dal loro interno, cfr. *Tabella 6*.

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Assenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	Primaria	1.000	0.872
Adduzione idrica		1.000	0.853
Linea elettrica		1.000	0.875
Telefono		1.000	0.950
Gas		1.000	0.950
Scuole	Secondaria	1.008	1.000
Giardini		1.018	0.998
Linee di autobus		1.000	0.954
Stazione ferroviaria		1.011	1.000
Metropolitana		1.013	1.000
Musei		1.008	1.000
Uffici pubblici		1.014	1.000
Posto di polizia		1.009	1.000
Negozi e supermercati		Terzaria	1.015
Impianti sportivi	1.011		1.000
Cinema e teatri	1.009		1.000
Circoli e ritrovi	1.006		1.000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici	Primaria	0.972	1.000
Depuratori		0.989	1.000
Centrali di energia		0.93	1.000
Cimiteri		0.983	1.000
Binari ferroviari	Secondaria	0.988	1.000
Aeroporti		0.98	1.000
Ospedali		0.992	1.000
Carceri		0.982	1.000
Discoteche		Terzaria	0.994
Stadio	0.990		1.000
Industrie	0.882		1.000
Totale rapporto strumentale $\Gamma_2 =$			1.006

Tabella 5 – Zona – caratteristiche funzionali – RS funzioni urbane rispetto allo standard medio

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Assenza -
Caratteristiche estetiche di VISUALE		
Elemento naturale predominante	1.033	1.000
Panoramicità generale	1.061	1.000
Elemento artificiale predominante	0.954	1.001
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1.012	1.000
Scorci caratteristici ambientali	1.068	1.000
Strutture artificiali da attraversare	0.936	1.002
Totale rapporto strumentale $\Gamma_3 =$		1.003

Tabella 6 – RS zona – caratteristiche estetiche Γ_3

L'ultimo parametro Γ_4 è relativo all'aspetto sociale della zona. L'aspetto sociale di un quartiere viene valutato sulla stabilità sociale, tentando di fornire anche previsioni dinamiche, cioè esaminando le possibilità di modifica che esistono nella zona in esame per il prossimo futuro. Occorre cercare di correlare i fenomeni sociali di un quartiere tra loro riducendoli a due trend significativi: andamento della popolazione e andamento del numero di reati di microcriminalità della zona. Considerando che l'immobile oggetto di divisione è localizzato nel centro di un piccolo comune, lontano da periferie di grandi città o eventualmente da quartieri cittadini disagiati, si riscontra un valore di microcriminalità pressoché inesistente, pertanto, in tal caso, si considera un valore neutro per il relativo rapporto di aggiustamento, ovvero $\Gamma_4 = 1.00$.

A questo punto moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Γ_1 , Γ_2 , Γ_3 e Γ_4 si tiene in debito conto dell'influenza che hanno i coefficienti tra di loro ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento globale relativo all'intorno rispetto alla zona o, anche, brevemente, il coefficiente Γ , cfr. Tabella 7.

SCHEMA RIASSUNTIVA DELLA ZONA	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 posizionale	1.006
Γ_2 funzionale	1.006
Γ_3 estetico	1.003
Γ_4 sociale	1.000
Totale rapporto strumentale della zona $\Gamma =$	1.015

Tabella 7 – RS zona – scheda riassuntiva

I criteri di valutazione dei rapporti strumentali di aggiustamento dell'edificio sono divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 .

Gli aspetti funzionali non formano valore immobiliare, ma incidono solo a livello di costo di costruzione. Tuttavia occorre tenerne conto poiché il valore medio è sicuramente riferito ad uno standard medio dove tutti gli impianti sono normalmente presenti. Se invece nel bene da stimare sarà presente un impianto speciale, quindi non ordinario, il suo valore non sarà compreso nel costo totale di costruzione e, quindi, il valore tenderà a salire. Ci sarà, in altre parole, una componente dovuta all'apprezzamento potenziale dato dal fruitore dell'unità immobiliare a vedere l'alloggio già dotato di una comodità abitativa che in altre situazioni non è normalmente presente e il costo per realizzarla va ben oltre il prezzo di puro impianto. Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle tabelle, si ottiene rispettivamente il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale Δ_1 , cfr. Tabella 8.

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1.000	0.988
Idrraulico		1.000	0.985
Gas		1.000	0.992
Riscaldamento centralizzato		1.000	0.984
Riscaldamento autonomo		1.002	1.000
Telefonico		1.002	1.000
Citofonico		1.000	0.999
Condizionamento centralizzato		1.002	1.000
Condizionamento autonomo		1.005	1.000
Ascensore edificio < 3 piani		1.002	1.000
Ascensore edificio > 3 piani		1.000	0.984
Piscina		1.002	1.000
Palestra		1.002	1.000
Campi da tennis		1.020	1.000
Campi da golf		1.020	1.000
Giardino	Area < m ² 2000	1.000	0.997
Parco	Area > m ² 2000	1.003	1.000
Totale rapporto strumentale Δ_1 =			0.957

Tabella 8 – RS edificio – caratteristiche funzionali Δ_1

Le caratteristiche estetiche non incidono sulla componente del costo di costruzione ma vanno a influenzare direttamente il valore immobiliare. Per stabilire quali sono i valori strumentali di aggiustamento dovuti all'effettivo valore delle caratteristiche elencate presenti nello stabile oggetto di divisione sono fissati tramite una scala a intervalli, tre livelli di giudizio:

- “mediocre” o “elemento insignificante” che non qualifica l'edificio oppure addirittura lo squalifica. Corrisponde al mediocre un elemento estetico che è neutro e, quindi, non si distanzia dalla media della zona. In alcuni casi si può avere un elemento che si distanzia in negativo o in tal caso questo squalifica l'edificio;
- “pregevole”, elemento estetico che si percepisce come ordinato e si comporta in modo positivo, ancorché moderatamente, nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio rispetto alla media della zona, oppure, per alcuni elementi, si ha una qualificazione neutra che non si distanzia dalla media di zona;
- “artistico”, elemento notevole o di valore e che indubbiamente si percepisce in maniera positiva rispetto alla media di zona. L'elemento artistico rende l'edificio gradevole e appetibile per l'abitazione personale.

Moltiplicando tutti i valori di individuati nel grado di giudizio per ogni caratteristica delle tabelle, si ottiene il rapporto strumentale di aggiustamento estetico dell'edificio

Δ_2 , cfr. Tabella 9.

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0.989	1.000	1.011
Decorazioni e ornamenti	0.995	1.000	1.005
Estetica delle scale edificio	1.000	1.003	1.006
Estetica del portone edificio	1.000	1.001	1.002
Composizione architettonica	0.995	1.005	1.010
Fama del progettista	1.000	1.005	1.010
Totale rapporto strumentale $\Delta_2 =$			0.979

Tabella 9 – RS edificio – caratteristiche estetiche Δ_2

L'aspetto sociale Δ_3 rappresenta una caratteristica del vivere comune e come tale può essere riferita solo all'edificio condominiale, e non incide sul valore immobiliare dell'edificio esclusivo.

Si può considerare stabile, con un valore immobiliare legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. L'amministratore rappresenta per mezzo del suo operato, l'elemento più importante per condizionare attivamente il valore immobiliare dal punto di vista sociale.

Le caratteristiche di conservazione incidono direttamente sulla componente del valore dato dal costo di costruzione. La conservazione di un edificio è l'aspetto che solitamente ha la maggiore attenzione da parte del potenziale acquirente di un alloggio usato. Infatti una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa che dopo l'acquisto l'acquirente si vedrà quasi sicuramente costretto a sostenere un'altra spesa per sistemare la proprietà. Vengono considerate come caratteristiche ordinarie quelle a nuovo e viene valutata a quantità di opere necessarie per riportare a tale stato d'iniziale efficienza il bene da valutare. Sono previsti in totale quattro intervalli d'intervento:

- nullo, da adottare solo se non ci sono opere di conservazione da eseguire;
- basso, quando le opere sono minime e inquadrabili nell'ambito della manutenzione ordinaria;
- medio, se c'è un insieme di opere di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria;
- totale, se saranno da eseguire tutte opere di manutenzione straordinaria.

Individuando gli elementi dell'edificio che hanno bisogno di essere ripresi e rilevando dalle tabelle il coefficiente corrispondente al grado di giudizio necessario alla sua conservazione, si ottiene il coefficiente Δ_4 , *cfr. Tabella 10*.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento Δ relativo all'edificio rispetto agli altri edifici dello stesso segmento e nella stessa zona omogenea, *cfr. Tabella 11*.

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1.000	0.997	0.992	0.988
Gradini scale	1.000	0.999	0.997	0.995
Atrio d'ingresso	1.000	0.998	0.996	0.994
Infissi delle scale	1.000	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	1.000	0.997	0.992	0.988
Tinteggiature facciate	1.000	0.999	0.997	0.995
Tinteggiature ringhiere	1.000	0.998	0.996	0.994
Stato dei frontolini	1.000	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO				
Stato impermeabilizzazione	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato pavimentazione	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato grondaie e pluviali	1.000	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato orditura	1.000	0.995	0.993	0.991
Stato grondaie e pluviali	1.000	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1.000	0.990	0.970	0.950
Stato pilastri o muri portanti	1.000	0.990	0.970	0.950
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento	1.000	0.999	0.990	0.980
Citofono o videcitofono	1.000	0.999	0.991	0.984
Totale rapporto strumentale Δ_4 =				0.880

Tabella 10 – RS edificio – caratteristiche conservative e di efficienza Δ_4

SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'EDIFICIO	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ_1 funzionale	0.957
Δ_2 estetico	0.979
Δ_3 sociale	1.000
Δ_4 conservativo	0.880
Totale rapporto strumentale dell'edificio Δ =	0.824

Tabella 11 – RS edificio – scheda riassuntiva

Le caratteristiche dell'alloggio sono le peculiarità puramente intrinseche poiché sono riferite ad il dentro dell'unità oggetto di valutazione. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione, a cui corrispondono i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

La funzionalità di un immobile si trasferisce nella maggiore o minore possibilità di usufruire correttamente dell'abitazione da parte dei suoi abitanti. Le caratteristiche individuate sono: il grado di illuminazione, cioè la quantità di superfici trasparenti presenti ed in grado di far passare la luce all'interno dei vani; il grado d'insolazione, ovvero la quantità di ore di irradiazione solare diretto delle facciate a contatto con l'esterno; la dimensione e disposizione degli ambienti, vale a dire il grado di correttezza della quantità di superfici in relazione alla loro destinazione d'uso e della loro successione all'interno dell'alloggio; il numero di zone morte, cioè aree senza possibilità di un utilizzo funzionale; la presenza di vani accessori per il deposito; la qualità dei servizi (bagni) e della cucina e infine la classe energetica cui appartiene l'abitazione. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo a intervalli, cfr.

Tabella 12.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0.980	1.000	1.010	1.018
Ventilazione	0.980	1.000	1.010	1.018
Insolazione	0.990	1.000	1.009	1.015
Dimensione ambienti	0.990	1.000	1.009	1.016
Disposizione ambienti	0.970	1.000	1.023	1.038
Assenza zone morte	0.994	1.000	1.004	1.008
Ambienti di deposito	0.990	1.000	1.007	1.012
Qualità servizi	0.970	1.000	1.018	1.026
Qualità cucina	0.980	1.000	1.014	1.023
Classe energetica alloggio	0.894	1.000	1.112	1.143
Totale rapporto strumentale $\Omega_1 =$				0.803

Tabella 12 – RS alloggio– caratteristiche funzionali Ω_1

Si parte da un valore ordinario o medio e per il quale la caratteristica ha valore 1,00 poiché non si distacca da quello comunemente e potenzialmente presente nella zona.

Ogni condizione di qualità ed efficienza che si trovi con evidenza al di sotto rispetto al parametro standard sarà definibile come scarsa o insufficiente. Si considerano invece due livelli al di sopra dell'ordinarietà, ritenendo che le situazioni di eccellenza funzionale vadano a incidere in diversa misura sul valore immobiliare.

Dal punto di vista estetico, andranno valutati quegli aspetti di bellezza e unicità, se vi sono, dei singoli elementi architettonici che definiscono un alloggio. Si tratta di una caratteristica che incide sul valore immobiliare. Si stabilisce una valutazione a tre intervalli di giudizio: livello normale o medio, che corrisponderà ad un valore estetico riferito alle consuete condizioni di ordinarietà o di valore medio; un giudizio di brutta per qualsiasi caratteristica inferiore rispetto al valore normale e un giudizio di bella corrispondente ad un valore sopra l'ordinario. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento estetico dell'alloggio Ω_2 , cfr. *Tabella 13*.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone d'ingresso	0.996	1.000	1.004
Porte interne	0.992	1.000	1.008
Tinte e decori	0.993	1.000	1.009
Pavimentazioni	0.973	1.000	1.002
Piastrelle pareti bagno	0.995	1.000	1.005
Piastrelle pareti cucina	0.995	1.000	1.005
Rubinetteria	0.999	1.000	1.002
Infissi	0.991	1.000	1.009
Scuri	0.997	1.000	1.003
Totale rapporto strumentale $\Omega_2 =$			0.933

Tabella 13 – RS alloggio – caratteristiche estetiche Ω_2

Le varianti posizionali dell'immobile sono basate sull'affaccio, ovvero la visuale permanente che si ha dal soggiorno o comunque dalla zona giorno. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento posizionale dell'alloggio Ω_3 , cfr. *Tabella 14*.

ALLOGGIO EE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
AFFACCIO PREVALENTE:visuale dal soggiorno o equipollente	
Caratteristica	RS
Strada	1.000
Giardino	1.003
Piazza	1.001
Veduta aperta	1.004
Corte interna	0.991
Muri o muraglioni	0.990
Totale rapporto strumentale Ω_3=	0.991

Tabella 14 – RS alloggio – caratteristiche posizionali Ω_3

Il rapporto strumentale di aggiustamento per il taglio dimensionale Ω_4 dipende dalla dimensione dell'immobile, cfr. Tabella 15.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale dell'alloggio	RS
Sotto m ² 40.00	1.015
Tra m ² 41.00 e m ² 50.00	1.008
Tra m ² 51.00 e m ² 60.00	1.005
Tra m ² 61.00 e m ² 80.00	1.000
Tra m ² 81.00 e m ² 100.00	0.999
Tra m ² 101.00 e m ² 120.00	0.997
Tra m ² 121.00 e m ² 150.00	0.995
Tra m ² 151.00 e m ² 180.00	0.990
Oltre m ² 181.00	0.985
Totale rapporto strumentale Ω_4 =	1.005

Tabella 15 – RS alloggio – caratteristiche dimensionali Ω_4

Una casa piccola è rivolta ad un settore particolare di clientela: singoli, impiegati od operai in trasferta, giovani coppie senza figli, ecc., possiederà quindi un particolare appetibilità verso queste persone. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti e minori imposte. Una casa media è rivolta alle famiglie in generale. Al contrario una casa grande non ha una clientela precisa; le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo da chi possiede adeguate risorse economiche, che non rappresentano la maggioranza. Le case grandi sono più difficilmente collocabili sul mercato e la bassa richiesta si riflette sul valore di mercato dell'abitazione.

L'ultimo rapporto strumentale di aggiustamento relativo all'alloggio è rappresentato dal coefficiente Ω_5 di conservazione. Gli interventi possibili su un'abitazione sono: a) la manutenzione ordinaria, che consiste nel ripristinare gli elementi di finitura o rendere più efficienti gli impianti, al suo interno possiamo elencare: demolizione e rifacimento di intonaci interni (non esterni), rifacimento di tinteggiature e parati, rifacimento di pavimentazioni o infissi interni e altre; b) la manutenzione straordinaria, che consiste nel sostituire elementi di supporto delle finiture, ricostruire elementi strutturali, rifare gli impianti tecnici, al suo interno possiamo elencare: rifacimento di scale e solai, spostamento di porte e finestre e altre. Per economia di calcolo, laddove applicabile, è anche possibile inquadrare l'intervento tramite una scaletta di lavori ipotizzando dei "quadri di intervento" per ogni categoria di opere. Si parte dalla semplice tinteggiatura, per le abitazioni ben conservate, per arrivare alla ristrutturazione globale, per le abitazioni completamente dissestate. Il quadro di intervento ritenuto applicabile al caso in esame è riportato in *Tabella 16*, a cui corrisponde il relativo rapporto di aggiustamento di conservazione dell'alloggio Ω_5 .

ALLOGGIO: CONSERVAZIONE A QUADRI DI INTERVENTO Ω_5		
Descrizione quadro	Elenco opere	RS
QUADRO 5.5		
Tinta delle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento	Tinteggiatura bagni e cucina infissi pavimenti impianto elettrico impianto di riscaldamento	
Totale rapporto strumentale $\Omega_5 =$		0.9770

Tabella 16 – RS alloggio – caratteristiche di conservazione Ω_5

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'alloggio, vale a dire: Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 , si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente i coefficienti ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento dell'alloggio rispetto agli altri alloggi dello stesso segmento e nello stesso comune, o anche definibile come coefficiente Ω , cfr. *Tabella 17*.

SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'ALLOGGIO	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 funzionale	0.803
Ω_2 estetico	0.933
Ω_3 dimensionale	0.991
Ω_4 posizionale	1.005
Ω_5 conservativo	0.977
Totale rapporto strumentale dell'alloggio $\Omega =$	0.729

Tabella 17 – RS alloggio – scheda riassuntiva

A questo punto, terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario aggiustato dell'immobile oggetto di valutazione risulta dato dal prodotto del valore unitario di base $V_{m_unit_base}$ per i coefficienti Γ (cfr. Tabella 7), Δ (cfr. Tabella 11), e Ω (cfr. Tabella 17):

$$V_{m_unit} = V_{m_unit_base} \times \Gamma \times \Delta \times \Omega = 800,00 \text{ €/m}^2 \times 1.015 \times 0.824 \times 0.729 = 487,99 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, moltiplicando il valore unitario aggiustato per la consistenza commerciale dell'immobile, così come calcolata in §3.3.3, si determina per esso, con la metodologia estimale adottata, il seguente valore di stima:

$$V_m = V_{m_unit} \times S_c = 487,99 \text{ €/m}^2 \times 61,72 \text{ m}^2 = \text{€}29'407,66$$

In definitiva, il valore di mercato del complesso dell'immobile risulta essere stimato complessivamente pari **€30'117,76** (diconsi euro **trentamilacentodiciasette/76**).

3.13.3 VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§3.3.2, 3.3.4, 3.3.5 e 3.3.6, la superficie commerciale calcolata in §3.3.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §3.13.2, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a:

$$\text{€}30'117,76$$

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€500,00** (diconsi **cinquecento-euro/00**);
- costi per la redazione e la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica si stimano preliminarmente pari a **€150,00**;
- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa **€1'500,00** (diconsi **millecinquecento-euro/00**);
- costi per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità sono stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in **1.000,00€** (diconsi **milleeuro/00**);
- costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in circa **917,00€** (diconsi **nocentodiciasetteeuro/00**);
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€3'011,77** (diconsi **tremilaundicieuro/77**);

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €23'000,00 (diconsi ventitremilaeuro/00).

3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'immobile.

3.15 QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Stato Civile del comune di Mercato San Severino, in cui l'esecutato ha contratto matrimonio, è risultato che:

– il sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ presso il comune di Mercato San Severino (SA) in data _____, in regime di separazione dei beni così come rilevato dall'estratto dal registro degli atti di matrimonio anno 2010 Parte IIA n. 36 del comune di Mercato San Severino (Allegato 9)

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 9 – estratto di matrimonio dell'esecutato.





5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.III. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine dattiloscritte, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano direttamente alla presente relazione, ritenendone parte integrante:

- Allegato 1 - Rilievo Fotografico*
- Allegato 2 - richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino .*
- Allegato 3 - richiesta di copia dell'estratto di matrimonio presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato San Severino*
- Allegato 4 - certificazione notarile e nota di trascrizione di pignoramento*
- Allegato 5 - planimetrie quotate dell'immobile*
- Allegato 6 - estratto mappa catastale*
- Allegato 7 - planimetrie catastali, visura catastale storica*
- Allegato 8 - atto di compravendita del 20.10.2005 rogato dal notaio di Salerno rep. n. 37902 trascritto il 24.10.2005 ai nn. 50217/33064 nei RR.II. di Salerno*
- Allegato 9 - estratto di matrimonio dell'esecutato*

Angri, data del deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
f.to digitalmente
dott. ing. Valentina Di Matteo

