

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA: R. G. Esec. N. 169/2021

Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL E PER ESSA DOVALUE SPA

contro: OMISSIS OMISSIS

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. MARIA TROISI

L'ESPERTO:

ING. MAURIZIO COPPOLA

**OGGETTO: PROCEDURA N°169/2021 PROMOSSA DA BCC NPLS 2021 SRL E PER
ESSA DOVALUE SPA CONTRO OMISSIS OMISSIS.**

PREMESSA

- l'atto di pignoramento notificato in data **01/09/2021**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno in data **27/09/2021** ai nn. **39014/30860** Reg. Gen. e Reg. Part. contro il debitore;
- esaminato il titolo esecutivo costituito da **contratto di mutuo chirograforio**;
- l'istanza di vendita è stata depositata da **B.C.C. CAMPANIA CENTRO CASSA RURALE ED ARTIGIANA soc. coop.**, con relativa documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

in data **13 aprile 2023**, il **Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi BOBBIO (poi Dr. Maria Troisi)**,

NOMINAVA

il sottoscritto ing. **Maurizio COPPOLA**, con studio in Sarno (SA) alla Via G. Sodano n. 67, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea quinquennale vecchio ordinamento) con il n° 4734, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.169/2021**, promossa da **BCC NPLS 2021 SRL E PER ESSA DOVALUE SPA (Allegato n.1)**.

Il giorno **19 aprile 2023** il sottoscritto prestava giuramento di rito in riferimento all'incarico ricevuto **(Allegato n.2)** e prendevo visione dei **quesiti** che il G.E. ha posto di seguito esplicitati nella presente relazione.

Inoltre è stato disposto che il deposito della presente perizia sia effettuata **almeno 30 giorni prima** dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **5 dicembre 2023**, e di inviare copia alle parti, **NELLO STESSO TERMINE**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc. (mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc.

Il perito, in ipotesi di invio di note critiche alla relazione, è invitato ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere opportuni chiarimenti.

In data 7 novembre 2023 il sottoscritto ha richiesto proroga dei termini stabiliti per la consegna, motivata da approfondimenti legati all'aspetto urbanistico. In data 8 novembre 2023 è stata concessa proroga dal G.E. e, per effetto, rinvia la già fissata udienza del 05/12/2023 al 19/03/2024 disponendo che il perito stimatore depositi e comunichi l'elaborato peritale entro e non oltre il 15/12/2023. **(Allegato n.3)**.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza. In particolare, tra la documentazione si è riscontrato quanto segue.

a. Contratto di mutuo chirografario

Con contratto di mutuo chirografario n.020/118861/36 sottoscritto a Salerno il 21/05/2019 da Omissis Omissis nata a Napoli il e Omissis Omissis nato a Sarno (SA), i quali hanno rilasciato alla Banca un effetto cambiario pagabile a vista di euro 148.444,80;

b. Decreto ingiuntivo telematico n.834/2021

Con decreto ingiuntivo telematico n.834/2021, reso il 3 aprile 2021 dal Tribunale di Salerno in persona del Giudice Monocratico dott. Corrado D'AMBROSIO in forma provvisoriamente esecutiva ex art. 642 c.p.c. nel procedimento iscritto al n. 2717/2021 R.G. depositato in Cancelleria il 6 aprile 2021, con il quale è stato ingiunto alla sig.ra Omissis Omissis - codice fiscale - ed al sig. Omissis Omissis - codice fiscale - di pagare in solido tra loro, senza dilazione alcuna, la somma di € 121.343,36 oltre interessi al tasso convenzionale sulla sorta capitale dal 2 febbraio 2021 e sino al soddisfo, oltre spese ed accessori come liquidati, munito della formula esecutiva telematica il giorno 7 aprile 2021 e notificato alla sig.ra Omissis Omissis - codice fiscale - nata a Napoli il e residente a Sarno (SA) alla via Sarno Palma, 115 ed al sig. Omissis Omissis -codice fiscale - nato a Sarno (SA) il ed ivi residente alla via Sarno Palma, 115 ai sensi e per gli effetti dell'art. 143 c.p.c. in pari data del 30 aprile 2021; A seguito del decreto ingiuntivo di cui sopra, è stata trascritta ipoteca giudiziale del 21/04/2021 ai n.ri 15602/1690 per euro 160.000, a favore della Banca di Credito Cooperativo Campania -Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop. e contro Omissis Omissis;

c. Verbale di pignoramento immobili

A seguito della trascrizione dell'atto giudiziario del 22 settembre 2021 rep. 2499/2021 (verbale di pignoramento immobili) del 27 settembre 2021 n. Reg. Gen. 39014 e n. Reg. Part. 30860 venivano pignorati i seguenti immobili ubicati nel Comune di Sarno al Viale Margherita n.156/D (già Viale Margherita n.96), riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sarno come segue:

1. Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D,piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (quota 1/1);

2. Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (quota 1/8);

Con atto di compravendita del notaio Raffaele Laudisio del 25/10/2005 Rep. N. 52929, il sig. Omissis Omissis nato a Sarno (SA) il), la proprietà e la sig.ra nata a Sarno (SA) il , diritto di abitazione, acquistarono la porzione di fabbricato sito in Sarno (SA) al Viale Margherita n.96/D:

Alloggio al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto di cinque vani utili e due accessori, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano seminterrato, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno:

- Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D,piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (alloggio e cantina);
- Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (locale deposito comune);

b. Iscrizione Giudiziarla Ipotecaria

L'iscrizione giudiziaria ipotecaria è stata accesa in data 21.04.2021, presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn. 15602/1690 per € 160.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo Campania – Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop. e contro Omissis Omissis.

c. Atti di Precetto

La Banca di Credito Cooperativo Campania – Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop., in data 05.07.2021 ha notificato atto di precetto alla parte debitrice.

d. Atto di Pignoramento

In data 01 settembre 2021, è stato notificato alla parte debitrice, visto che l'atto di precetto notificato in data 05/07/2021 rimaneva infruttuoso, a seguito di istanza della Banca di Credito Cooperativo Campania – Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop., l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore ha eseguito pignoramento immobiliare sul bene di proprietà del sig. Omissis Omissis e precisamente sull'immobile ubicato nel Comune di Sarno al Viale Margherita n.96/D (ora n.156/D): **(Allegato n.7)**

- Appartamento al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto da 7,5 vani, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Censito nel catasto fabbricati del Comune di Sarno:

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano seminterrato, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno:

- Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D,piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (appartamento e cantina);
- Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (locale deposito comune);

e. Istanza di Vendita

La Banca di Credito Cooperativo Campania – Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop., in virtù del decreto ingiuntivo, degli atti di precetto e dell'atto di pignoramento di cui sopra, chiedeva la vendita del bene pignorato.

Sulla base della documentazione agli atti, il sottoscritto provvedeva al sopralluogo sui luoghi oggetto di causa ed inoltre ad acquisire presso gli uffici competenti quanto riteneva necessario all'espletamento dell'incarico conferitogli.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**- PUNTO A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.**

- 1) **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'art.567, 2° comma c.p.c.:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

La parte creditrice, successivamente all'atto di pignoramento chiedeva la vendita dei beni pignorati; in data 30 novembre 2021 depositava **certificazione notarile**.

La certificazione notarile prodotta dal notaio Achille Monica di San Bartolomeo in Galdo riporta le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**Allegato n.4**).

I contenuti della certificazione notarile sono di seguito sintetizzati.

DESCRIZIONE CATASTALI

Immobili siti nel Comune di Sarno al viale Margherita n.96:

- appartamento riportato in catasto al **Foglio 12 part.IIa 347 sub 3, viale Margherita n. 96 piano T - 1, cat. A/4, vani 7,5;**
- locale riportato in catasto al **Foglio 12 part.IIa 347 sub 1, viale Margherita n. 96 piano T, cat. C/2, mq 14;**
- Gli immobili sopra descritti risultano essere di proprietà del sig. Omissis Omissis, per la quota 1/1, relativamente alla proprietà del bene riportato al Foglio 12 part.IIa 347 sub 3 e per la quota 1/8 relativamente alla proprietà del bene riportato al Foglio 12 part.IIa 347 sub 1, pervenuto per atto di compravendita del notaio Raffaele Laudisio del 25/10/2005, trascritto l' 11/11/2005 ai nn. 54219/35602.

relativamente a:

IMMOBILI PIGNORATI:

- Appartamento al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto da 7,5 vani, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Censito nel catasto fabbricati del Comune di Sarno:

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano seminterrato, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno:

- Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D,piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (appartamento e cantina);

Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (locale deposito comune);

PROPRIETÀ:

- **OMISSIS OMISSIS** – nato a Sarno (SA) il 21 novembre 1962;

La documentazione di cui sopra riporta la storia catastale, nonché le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **27/09/2021** ai nn. 39014/30860.

Pertanto, verificato che la documentazione depositata risulta conforme a quanto previsto dall'art.567, 2° comma c.p.c., si procede secondo i quesiti di seguito riportati.

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

Il sottoscritto, a seguito di richiesta all'avvocato Antonio Ascolese, legale della parte debitrice, riceveva una copia semplice dell'atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Laudisio il 25/10/2005 Rep. 52929 e che si allega alla presente relazione (**Allegato n.5**).

Tale atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliare in data 11 novembre 2005 ai nn. 54219/35602.

Con il presente atto il sig. Omissis Omissis, è divenuto proprietario dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Sarno al Viale Margherita, n.96/D (ora n.156/D) e precisamente:

- Appartamento al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto da 7,5 vani, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano seminterrato, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno:

- Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D, piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (appartamento e locale cantina);
- Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (locale deposito comune);

Nel medesimo atto, cui si rimanda per maggiori dettagli, oltre la consistenza e i confini, sono indicati la provenienza e gli estremi dei titoli autorizzativi per l'edificazione del fabbricato in oggetto.

3a) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

I beni pignorati sono pervenuti alla parte debitrice per atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Laudisio del 25 ottobre 2005 rep. 52929, trascritto l'11 novembre 2005 ai nn. 54219/35602.

Da tale atto risulta essere bene di proprietà per 1/1 del bene identificato al catasto fabbricati al Foglio 12 part.IIIa 347 sub 3 e per 1/8 del bene identificato al catasto fabbricati al Foglio 12 part.IIIa

347 sub 1, della parte debitrice. Si precisa che da indagini effettuate presso gli uffici preposti, la parte debitrice si trova in regime di separazione dei beni.

3b) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Nel caso in oggetto, l'intestatario non risulta persona giuridica.

4) *Nella sola ipotesi in cui 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.*

Si allega alla presente la certificazione notarile del notaio Achille Monica del 30 novembre 2021, nella quale sono riportate le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare. **(Allegato n.4)**.

- PUNTO B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

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

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

A tal uopo, il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso all'immobile pignorato al fine di accertarsi di quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Previo comunicazione alla parte debitrice con lettera raccomandata, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **STEFANIA LIGUORI**, procedeva al primo accesso sui luoghi di causa, ovvero in Sarno (SA) al viale Margherita, 96/D (ora n.156/D), inizialmente fissate per il giorno 23/05/2023, differite alla data del 07/06/2023 e nuovamente differite per il giorno **19 giugno 2023** alle ore 16.00 circa, per richiesta di rinvio del debitore esecutato, inoltrata al custode giudiziario a mezzo pec.

Al primo accesso il sottoscritto e il custode giudiziario riscontravano la presenza dell'avv. Antonio Ascolese, legale dell'esecutato Omissis Omissis e del sig. Omissis Omissis, conduttore degli immobili pignorati. Successivamente si è proceduto a un esame sommario dei cespiti oggetto di causa e sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;
- eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia;
- ad acquisire le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico in oggetto;

- rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di causa.

Il tutto come si evince dai verbali di sopralluogo (**Allegato n.6**).

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, l'immobile in oggetto è composto da un appartamento al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione, **nel Comune di Sarno al Viale Margherita, n. 96/D (ora n.156/D)**.

Detto immobile è situato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Sarno da cui dista circa 3 km, in una zona a densità di edificazione elevata; al fine di meglio identificare l'**ubicazione** di detto immobile rispetto al centro del Comune di Sarno, si riporta la seguente ortofoto di inquadramento generale di Sarno – fonte Google Maps



FIG. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE – FONTE GOOGLE MAPS–

Per meglio comprendere quanto appena detto, a seguire si riporta la seguente ortofoto indicante il percorso stradale.

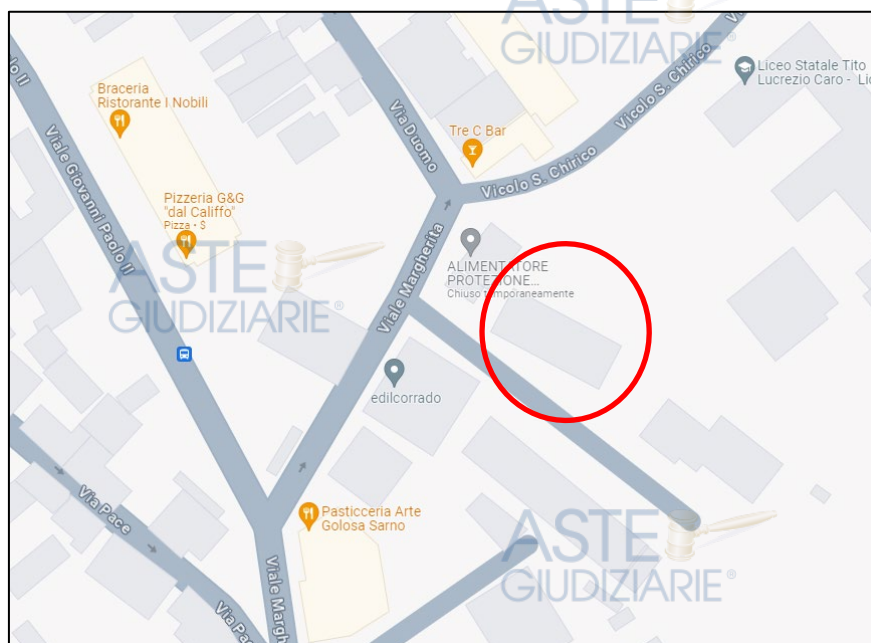


Fig. 2 - INDICAZIONE STRADALE – FONTE GOOGLE MAPS –

Gli immobili in oggetto sono composti da:

- Appartamento al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto da 7,5 vani, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano terra, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Durante la fase del sopralluogo, il sottoscritto, ha effettuato un rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati e precisamente sono risultati composti da:

- **appartamento** di 7,5 vani, ubicato al piano terra (rialzato), distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, n.2 w.c., n. 3 camere da letto e n. 4 balconi, direttamente rilevato dal sottoscritto. All'appartamento da quo si accede dall'ingresso del fabbricato posto a piano terra, prospiciente Viale Margherita civ. 156/D (già n.96/D), dove al suo interno c'è il vano scala, che servono gli appartamenti ai vari piani dell'edificio. Allo stato attuale è utilizzato come civile abitazione, conformante alla sua destinazione catastale, costituito dall'appartamento e dal locale cantina posta al piano seminterrato; risulta censito al catasto fabbricati del comune di Sarno al foglio 12 part. 347 sub. 3 piano T-1 - cat. A/4, classe 4, vani 7.5 - R.C. 503,55 €;
- **locale cantina** al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- **locale deposito** al piano terra, per la quota indivisa pari a un ottavo (1/8) della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune. Tale locale ora è adibito a cabina elettrica. (**Allegato 10**);

Per maggior dettagli si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (**Allegato n.8**), alla documentazione fotografica (**Allegato n.9**)

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, **gli immobili sono composti da appartamento articolato su un solo livello composto di 7,5 vani, al piano rialzato, da locale cantina al piano seminterrato e da locale deposito al piano terra, per la quota indivisa pari a 1/8, situato nel Comune di Sarno al viale Margherita n.156/D (già n.96/D).**

Il fabbricato ove vi sono gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Sarno da cui dista circa 3 km in linea d'aria, ma comunque in una zona con densità di edificazione elevata con manufatti della stessa tipologia edilizia. Il fabbricato costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Salerno con finanziamento ex Legge 21/04/1962 n. 195. Esso è accessibile da viale Margherita, ove sono ubicati altri fabbricati aventi tutti le medesime caratteristiche di edificazione (forma, finitura, ecc.).

Gli immobili, oggetto di pignoramento, come detto innanzi sono composti da:

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato con altezza netta di **3,00 m**, per superficie complessiva di circa **mq 106,00 (Superficie rilevata)**; inoltre fanno parte dell'unità immobiliare n.3 balconi per superficie complessiva di circa **14,70 mq** e un balcone/veranda di superficie complessiva di circa **4,70 mq**;
- **Locale cantina** ubicato al piano seminterrato con altezza netta di **2,95 m**, per superficie complessiva di circa **mq 11,00 (Superficie rilevata)**;
- **Locale deposito** al piano terra, per la quota indivisa pari a un ottavo (1/8) della superficie complessiva catastale di 14 mq. Tale locale ora è adibito a cabina elettrica e non è stato rilevato in quanto l'accesso è consentito solamente dagli operatori dell'Enel. (**Allegato 7**)

Per quanto attiene alle **caratteristiche tipologiche**, il cespite è posizionato all'interno di un fabbricato urbano, con copertura con tetto a falde, tipico dell'edilizia residenziale di tipo civile, ossia a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

La struttura portante dell'immobile è in c.a., con solai in latero-cemento; gli esterni sono rifiniti internamente con intonaco civile, poi tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. Da un'analisi visiva dell'immobile non sembrano essere stati eseguiti di recente interventi tesi ad alterare o modificare le strutture originarie.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono composti da un appartamento al piano rialzato, da un locale cantina al piano seminterrato e da un locale deposito al piano terra (quota indivisa pari ad 1/8).

L'appartamento al piano rialzato oggetto di pignoramento, versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario; i pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono composti da persiane in pvc e doppi infissi in alluminio, mentre gli interni sono in legno, le porte interne in legno tamburato.

L'impianto elettrico, risulta in condizioni buone e quindi conforme alle normative vigenti. L'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale. Esso non dispone di impianto di riscaldamento, ma di uno scaldino a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e dispone di una predisposizione dell'impianto di condizionamento degli ambienti. L'immobile non è dotato di particolari accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico. Considerata la specifica tipologia il grado delle finiture è da considerarsi in linea di massima ordinario.

In riferimento alla panoramicità o visibilità, il cespite risulta libero su tre lati, mentre l'altro lato confina con vano scala ed altra unità immobiliare. Esso risulta illuminato naturalmente sui prospetti nord, sud ed est.

La ventilazione naturale di tutti gli ambienti è garantita sempre grazie ai vani esterni (balconi e finestre) posti sui lati nord, sud ed est.

Nell'insieme, lo stato di conservazione nel complesso risulta buono, ciò anche in considerazione dell'età della costruzione.

Per maggiori dettagli si rimanda al **Rilievo Fotografico** allegato alla presente relazione (**Allegato n.9**).

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 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, allegati:

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

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio competente; a tal fine si allegano le visure storiche catastali e le planimetrie catastali relative al cespite in oggetto (**Allegato n.10**).

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 01/09/2021, trascritto in data 27/09/2021 ai nn.39014/30860, gli immobili pignorati risultano riportati in N.C.E.U. del Comune di Sarno come segue:

- Appartamento al piano rialzato del fabbricato "A1", scala A, distinto con il numero interno due (int.2), composto da 7,5 vani, confinante con vano scala, con alloggio interno uno e con area di rispetto per due lati.

Censito nel catasto fabbricati del Comune di Sarno:

Costituiscono pertinenze esclusive del descritto alloggio:

- Locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero interno due (int. 2), confinante con disimpegno comune e con locali numeri interni uno e tre;
- Quota indivisa pari a un ottavo (1/8) del locale deposito al piano seminterrato, della superficie complessiva catastale di 14 mq, confinante con l'area di rispetto, con cantinola ad uso esclusivo e con disimpegno comune.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno:

- Foglio 12, mappale 347 sub 3 viale Margherita n.156/D, piano T - 1, int.2, cat. A/4, classe 4, vani 7.5, rendita catastale euro 503,55 (appartamento e cantina);
- Foglio 12, mappale 347 sub 1 viale Margherita n.156/D, piano T, int.2, cat. C/2, classe 2, mq 14, rendita catastale euro 13,01 (locale deposito comune);

All'attualità (visure catastali), gli immobili da stimare sono così riportati in N.C.E.U. del Comune di Sarno (cfr. documentazione catastale in allegato n.10): Foglio 12, P.III 347 - sub. 3 p. T-1 int. 2 - A/4 - consistenza 7,5 vani - R.C. 503,55 € - Viale Margherita n.96/D, intestato a **Omissis** **Omissis**, Foglio 12, P.III 347 - sub. 1 p. T - C/2 - consistenza 14mq - R.C. 13,01 €, identici a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In riferimento ai dati catastali risultanti nell'atto di provenienza del debitore, **essi sono esattamente quelli sopra indicati**;

In riferimento ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, essi coincidono con quelli sopra indicati.

- 2) ***Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini 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 20140, 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 identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della 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.***

Per quanto già detto al punto precedente, in allegato alla presente relazione si riportano la visure e la planimetrie catastali dei cespiti in oggetto (**Allegato n.10**), risultando la planimetria dell'appartamento ubicato al piano rialzato non conforme a quella catastale, dovuta ad una diversa distribuzione degli ambienti interni ed alla presenza di una veranda sul balcone posto a nord, costituita da una struttura in alluminio e vetro.

Dal sopralluogo effettuato in loco, è emerso che lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano rialzato non è conforme alla planimetria catastale, per i motivi di cui sopra.

**- PUNTO C -****STATO DI POSSESSO**

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

Gli immobili pignorati, al momento del sopralluogo, in conformità alla sua destinazione catastale, risultano occupati dal sig. Omissis Omissis, affittuario con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio territoriale di Pagani in data 19/09/2022 al n. 003861 – serie 3T.

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

In merito a tale quesito, si allega contratto di locazione fornito dall'affittuario (**Allegato n. 12**).

- 3) Determini il valore locativo del bene**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge 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 sia 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il valore locativo del bene è determinato attraverso il **metodo diretto**, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un immobile in base a precise coordinate spaziali.

Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari.



Nella tabella che segue si riportano i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra; l'ultimo aggiornamento OMI per il Comune di SARNO si riferisce al I Semestre 2023.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxmese)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2,50	3,50

Tenendo conto che il cespite si compone di un appartamento al piano rialzato, abitato, di superficie netta di **106,00 mq**, 3 balconi per superficie netta di circa **14,70 mq** e un balcone/veranda di superficie netta di circa **4,70 mq** e di un locale cantina al piano seminterrato, di superficie netta di circa **11,00 mq**. Considerando le quotazioni OMI, di cui sopra e dal confronto con altri immobili simili in zona, si ritiene equo determinare il canone di locazione come di seguito riportato:

- **appartamento p.rialzato(ab.di tipo economico) e locale cantina (piano seminterrato)**

$$3,30 \text{ €/mq} * (106 + 25\% * (14,70 + 4,70 + 11,00)) = 114,06 \text{mq} \approx \underline{\underline{114,00 \text{ €}}}$$

TOTALE = 400,00 €

Da tanto ne discende che, l'importo complessivo del canone locativo è pari ad euro 400,00, approssimato in funzione delle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare innanzi descritta.

- PUNTO 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.**

Vincoli di natura urbanistica

Dalle analisi relative allo strumento urbanistico vigente, il cespite in oggetto, secondo le indicazioni del P.U.C. vigente del Comune di Sarno di cui si riporta il relativo stralcio in allegato (**Allegato n.11**), ricade all'interno della zona identificata come Ir 2 - Tessuto periurbano di recente formazione consolidato.

Vincoli e oneri giuridici

Per quanto desunto dalla documentazione, sull'immobile in oggetto gravano:

- a.1) verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 01/09/2021 ai nn. 39014/30860 presso l'Agenzia del Territorio, a favore di parte procedente contro la parte debitrice, gravante sulla quota di proprietà di (1/1) a Omissis Omissis dell'immobile in oggetto (foglio 12 - part. 347 - sub.3 cat. A/4) e sulla quota di proprietà di (1/8) a Omissis Omissis dell'immobile (foglio 12 part. 347 - sub 1 - cat. C/2);

Vincoli e oneri da cancellare e/o regolarizzare con il Decreto di Trasferimento, al momento della vendita a cura e spese della procedura

Non risultano a carico della procedura altri creditori intervenuti.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'eventuale acquirente:

- cancellazione verbale di pignoramento di cui al punto a.1);

Oneri e Tasse di cancellazione

A titolo puramente indicativo, si determinano i costi necessari per la cancellazione delle pregiudiziali di cui sopra.

Tenendo conto che i costi per:

- cancellazione pignoramento = 262,00 €

Pertanto, per la cancellazione di tutte le pregiudiziali che gravano sul bene in oggetto, si può stimare una cifra di circa **€ 1.000,00**, comprensiva sia delle imposte che delle spettanze professionali.

- 2) **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 vincoli di destinazione ovvero di limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Durante il sopralluogo eseguito, la parte occupante l'immobile ha segnalato che nel fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è istituito un condominio, e pertanto esiste normale regolamento condominiale.

- 3) **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.

Per quanto suddetto, nel fabbricato dove sono ubicato gli immobili è costituito il Condominio e l'Amministratore p.t. del Condominio è l'avv. Paolo Salvatore Paoletta.

Dopo normale richiesta all'amministratore circa insoluti a carico della parte debitrice, è risultato che la parte debitrice ha nessun debito pregresso (quote ordinarie e straordinarie) pari ad euro 1.353,38.

- PUNTO E -

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- 1) **Accerti, anche 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 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 il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti presso gli uffici competenti del Comune di Sarno, riscontrando le pratiche edilizie del fabbricato dove è l'immobile oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è stato costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Salerno con finanziamento ex Legge 21/04/1962 n. 195.

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;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Come detto in precedenza, in sede di sopralluogo, sono state rilevate difformità e quindi lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. **(diversa distribuzione degli ambienti interni e balcone adibito a veranda ubicata sul prospetto nord dell'unità immobiliare al piano rialzato).**

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate 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);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Per quanto evidenziato al punto precedente, durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni e di una veranda costituita da una struttura in alluminio e vetro, ubicata sul balcone posto a nord dell'unità immobiliare de quo. Il locale cantina posto al piano seminterrato, pertinenza dell'appartamento ubicato al piano rialzato è conforme alla sua destinazione originaria e alla planimetria catastale, mentre il locale deposito per la quota indivisa pari a 1/8, non è stata rilevato in quanto durante il sopralluogo si è constatato che il locale medesimo è destinato a cabina elettrica, accessibile solo agli operatori dell'Enel. La diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare, si può regolarizzare con una pratica edilizia in sanatoria, mentre la veranda costituita da una struttura in alluminio e vetro, ubicata sul balcone posto a nord dell'appartamento non è sanabile urbanisticamente e quindi va rimossa. I costi necessari da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui al punto precedente, comprensivi di diritti, oneri concessori e spese tecniche sono stimati in circa **€ 4.000,00.**

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

- Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi di censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili pignorati sono composti da un appartamento articolato su un solo livello, destinato a civile abitazione, posto al piano rialzato, da un locale cantina posta al piano seminterrato (pertinenza dell'appartamento) e da un locale deposito per la quota indivisa di 1/8 (attualmente destinato a locale cabina elettrica)

- PUNTO F -**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 1) **Verifichi se l'immobile oggetto del 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.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno 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 occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi con G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.**

L'immobile (**appartamento al piano rialzato**) rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Pertanto, il costo da sostenere per la redazione dell'APE è di circa **150,00 €**.

- PUNTO G -**FORMAZIONI DI LOTTI**

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

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Sarno al viale Margherita, n.156/D è composti dall'appartamento al piano rialzato, dal locale cantina (pertinenza dell'appartamento) al piano seminterrato censito in catasto al foglio 12 part. 347 sub.3 cat. A/4 piano T -1.

Chiaramente nel caso in oggetto, **i beni pignorati costituiscono un solo lotto.** Si precisa che il locale deposito posto al piano terra, per la quota indivisa di 1/8, non può essere valutato in quanto attualmente il locale medesimo è adibito a cabina elettrica.

- 2) **Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo 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 denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**

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

I beni sono esclusivamente di proprietà della parte debitrice.

- PUNTO H -**VALORE DEL BENE E COSTI**

- 1) **Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di 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.ro 1, relative a:**

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'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 beneficiario, comunque gravami sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- 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.

Criterio di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo diretto** è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Rilevazione dei prezzi di compravendita

Per la stima di appartamenti ad uso residenziale sono stati presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona; i risultati di tali indagini sono riportati di seguito.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali.

Le quotazioni dell'OMI sono riferite alla zona omogenea, ovvero in mancanza ad eventuali zone limitrofe o analoghe censite, al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e ad uno stato di conservazione "**normale**".

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di Sarno ed in particolare alla zona dove è ubicato l'immobile, nel semestre del 2021, così come riassunti nella seguente tabella:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820,00	1100,00

A conferma di tali quotazioni, il sottoscritto ha eseguito ulteriori indagini considerando annunci delle più importanti agenzie immobiliari in zona relativi ad altre abitazioni attualmente in vendita nelle vicinanze del fabbricato in oggetto. In particolare, si evidenziano valori medi pari a quelli sopra riportati.

Osservazioni circa l'andamento generale del mercato

Nel corso degli ultimi anni il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una netta flessione proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale **congiuntura italiana**, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui. Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la continua tassazione degli immobili fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri.

Pertanto, considerando che il cespite in oggetto è composto da un locale garage, al piano seminterrato e da un appartamento al piano rialzato, al fine di ottenere un valore che lo rende appetibile al mercato e che quindi non sia eccessivamente elevato, il sottoscritto ritiene equo considerare un valore unitario prossimo a quello medio tra il minimo e massimo rilevato dall'OMI. e quello derivato dalle ricerche di mercato.

Coefficienti di differenziazione

Detto valore di mercato è riferito ad immobili di analoghe caratteristiche e soprattutto in condizioni ordinarie di manutenzione e di fruibilità.

I coefficienti di differenziazione sono moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie del mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle ordinarie.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 (uno) rappresenta l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Per tener conto dei diversi fattori che influenzano il valore di mercato è necessario considerare più di un coefficiente di differenziazione; il loro prodotto consente di ottenere un unico coefficiente globale che tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame.

Caratteristiche Posizionali Estrinseche

1. **UBICAZIONE**
L'immobile è ubicato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Sarno da cui dista circa 3 km in linea d'aria; in tale zona sono presenti altre abitazioni.
2. **QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE**
L'area, non troppo distante dal centro urbano, è collegata ad esso mediante molte strade cittadine.
3. **QUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
La zona in oggetto non è soggetta a traffico intenso e quindi piuttosto tranquilla.
L'area dove è situato l'immobile rappresenta un ambito urbano consolidato della struttura insediativa residenziale a densità edilizia elevata.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche

4. **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E GRADO DI CONSERVAZIONE**
L'immobile si trova in un fabbricato tipico dell'edilizia residenziale civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello normale rispondente alle locali richieste di mercato; esso comunque non presenta particolari caratteristiche architettoniche.
La struttura portante è in c.a., con solai latero-cementizio.
Le compagnature esterne sono composti da murature, rivestite esternamente ed internamente con intonaco civile, poi tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono costituiti da persiane in pvc, mentre quelli interni sono in legno ed infine le porte interne in legno tamburate.
Da un'analisi visiva dell'immobile, l'immobile è presenta un grado di conservazione nel complesso buono, anche in considerazione dell'età della costruzione.
5. **CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI**
Spazi
L'immobile, essendo indipendente, ha una metratura appetibile da una determinata fascia di mercato; tutti gli ambienti sono facilmente accessibili.
Panoramicità o visibilità.
L'immobile risulta libero su tre lati, sui prospetti nord, sud ed est, mentre l'altro lato è a confine con altra unità immobiliare e con vano scala.
Luminosità e ventilazione
Per quanto sopra detto, esso beneficia di una discreta illuminazione e ventilazione naturale sui prospetti nord, sud ed est.
Salubrità dei vani
Per tutti i locali relativo all'immobile non sussistono cause di insalubrità.
Livello delle finiture
L'immobile versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni di immobili simili e quindi da ritenersi buono.
6. **CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE**
Impianti
L'immobile è dotato di impianto elettrico, non è presente impianto di riscaldamento; è presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento e/o riscaldamento; è presente un scaldino a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti tecnologici non sono conformi alle normative vigenti.
Risparmi energetici
L'immobile non è dotato di particolari accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico.

Per quanto sopra descritto relativamente alle caratteristiche del bene in esame, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti coefficienti di differenziazione relativi agli aspetti qualitativi del cespite, si ha:

- **Appartamento piano rialzato e relativo locale cantina al piano rialzato**

1.	Ubicazione	1,00
2.	Qualificazione Infrastrutturale	0,95
3.	Qualificazione Ambientale	1,00
4.	Tipologia e caratteristiche	0,95
5.	Caratteristiche tecnologiche	0,95

Moltiplicando tra loro i valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a:

$$\text{coefficiente globale} = (1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95) = \mathbf{0,774}$$

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,857 \approx \mathbf{900,00\text{€/mq}}$$
 (valore a metro quadrato)

Consistenza

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750/05, ovvero considerando al 100% le superfici calpestabili interne dell'appartamento ed al 25% le superficie esterne quali balconi.

In base alle misurazioni effettuate e considerando i coefficienti suddetti e considerando che il cespite in oggetto è costituito solo da superficie residenziale e da balconi, si ha:

Superficie residenziale (app. piano rialzato):

106,00 mq;

Superficie non residenziale (balconi e locale cantina):

30,33 mq;

Quindi, possiamo determinare il valore complessivo dello stesso, considerando:

$$\text{Appartamento piano rialzato: } 106,00\text{mq} + (30,33\text{mq} \times 25\%) = 113,58 \text{ mq} \times 900,00\text{€/mq} = \mathbf{102.222,00 \text{ €;}}$$

In definitiva il "più probabile valore di mercato" del cespite in oggetto e riferito al momento della stima è pari a **102.000,00 €** (valore arrotondato).

Conclusioni

In definitiva il "più probabile valore di mercato" del cespite in oggetto, riferito al momento della stima è pari a (valore arrotondato):

102.000,00 €

e quindi il valore dell'intera consistenza immobiliare pignorata è pari a :

102.000,00 €

Decurtazioni a carico dell'acquirente

Al valore commerciale sopra indicato, occorre detrarre le spese necessarie così riassunte:

1. Spese per **cancellazione formalità pregiudizievoli** 1.000,00 €

Totale spese 1.000,00 €

Valore dell'Immobile per effetto delle decurtazioni

Per effetto delle decurtazioni di cui sopra, il valore netto dell'immobile in oggetto è pari:

(102.000,00-1.000,00) = 101.000,00 €.

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto:

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO UNICO	
COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITA'	Comune di SARNO (SA) Viale Margherita, n.156 D
DESCRIZIONE DEL BENE	Appartamento su un solo livello di 7,5 vani e relativa pertinenza costituita da locale cantina al piano seminterrato. L'appartamento ha una superficie netta di 106,00 mq; esso ha ingresso da vano scala condominiale ed è ubicato al piano rialzato, mentre il locale cantina posto al piano seminterrato ha una superficie netta di 11,00 mq.
CONFINI	L'appartamento confina con Viale Margherita, con vano scala e altra unità immobiliare.
DATI CATASTALI	Immobili (appartamento e locale cantina) censito in catasto al foglio 12 - part. 347 - sub.3 - cat. A/4 , piano T - 1 - int. 2 - classe 4, consistenza vani 7,5 - rendita € 503,55;
VALORE COMMERCIALE	102.000,00 € (CENTODUEMILA/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	101.000,00 € (CENTOUNMILA/00 euro)

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 : Decreto di nomina
- Allegato n. 2 : Verbale di giuramento
- Allegato n. 3 : Proroga
- Allegato n. 4 : Certificazione notarile
- Allegato n. 5 : Titolo di proprietà
- Allegato n. 6 : Verballi di sopralluogo
- Allegato n. 7 : Atto di pignoramento
- Allegato n. 8 : Elaborati grafici (restituzione grafica del rilievo)
- Allegato n. 9 : Documentazione fotografica
- Allegato n. 10 : Documentazione Catastale
- Allegato n. 11 : Stralcio PUC Comune di SARNO
- Allegato n. 12 : Contratto di locazione
- Allegato n. 13 : Documentazione urbanistica agli atti del Comune
- Allegato n. 14 : Ricevute di trasmissione alle parti

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Lì, 13 dicembre 2023

Il C.T.U.
ing. Maurizio COPPOLA

