

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore

Dott. Salvatore DI LONARDO

1. Premessa

La S.V. ill.ma nominava il sottoscritto ing. Maurizio Colasante, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 2401, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 196/2007 promossa dalla Banca Micos nei confronti di –

creditore intervenuto: CheBanca! S.p.A. –

Nell'udienza del 1° aprile 2011 la S.V. ill.ma invitava il sottoscritto a prestare giuramento e contestualmente poneva i quesiti specificati nei punti riportati nel verbale del conferimento dell'incarico di stima.

Il sottoscritto CTU, verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea, ha proceduto secondo i quesiti specificati nel richiamato verbale di conferimento di incarico dal punto 4 in poi.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza si sono sviluppate, con l'ausilio del collaboratore tecnico, geom. Gennaro Siviglia, con un accesso ai luoghi di causa, avvenuto in data 3 ottobre 2011, previa convocazione delle parti avvenuta con lettera raccomandata del 29 settembre 2011. In sede di accesso è stato ispezionato e fotografato l'immobile oggetto di stima rilevandone consistenza, esposizione e grado di finitura.

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarno sono state acquisite informazioni urbanistiche, certificato di destinazione urbanistica, certificazione in ordine ad eventuale richiesta di permessi a costruire o D.I.A. (denuncia di inizio attività) o condoni edilizi e alla esistenza del certificato di agibilità/abitabilità. In fase di sopralluogo, la presente esecutata dichiarava che il proprio consorte

era deceduto in data . Pertanto lo scrivente ctu, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sarno ha richiesto: 1) certificato di morte di ; 2) situazione di famiglia originaria o storica di ; 3) situazione di famiglia di tutti gli eredi.

Infine presso l'Agenzia del Territorio di Salerno è stato richiesto e rilasciato certificato per l'immobile oggetto di stima (f.lio 20 part.lla 1188 sub.5 comune di Sarno), aggiornato al 14.12.2011.

In ultimo, in data 7.12.2011, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita una ispezione ipotecaria sul bene oggetto di pignoramento che ha evidenziato che sullo stesso non sono intervenute ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni oltre quelle già riportate nel fascicolo, evidenziandosi unicamente la mancata presentazione della denuncia di successione di morte di apertasi il 19 agosto 2008.

3. Risposta ai quesiti

4 - *identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile pignorato è sito in Sarno (SA) alla via Rampe Terravecchia n.3 (a poche centinaia di metri dal centro città) ed in particolare è costituito da un piccolo appartamento al piano terra (rispetto alla via Rampe Terravecchia), composto di un vano ed accessori (cucina e ripostigli); confinante con appartamento di proprietà

beni cortile (dal quale si accede) e beni Nel
catasto fabbricati del comune di Sarno è riportato alla ditta non aggiornata
per 5/15,

per 2/15 ciascuno, al foglio 20, part.lla 1188 sub.5, via
Garibaldi, p.t., cat. A4 – cl.2, vani 2,5 R.C. € 121,37.

Dall'esame degli atti allegati alla procedura esecutiva ed in particolare dalla nota di trascrizione n.12790 del 4.5.1990 relativa all'atto per notaio Laudisio del 18.4.1990 repertorio n.3942, si evince che la sig.ra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micas oggi CheBanca!
G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ed i di lei figli

e cedevano al sig. in comunione legale con
la moglie la quota indivisa pari a tredici quindicesimi
(13/15) della porzione del compreso di case in Sarno alla piazza Garibaldi
composto da un vano ed accessori e cioè cucina e due ripostigli,
confinante con l'appartamento ceduto con il succitato rogito, pro-quota, a
, con beni , con il cortile da cui vi si
accede, e con beni L'immobile è individuato alla partita 3520,
foglio 20 part. N.1188/5 via Rampa Terravecchia, p.terra di cui alla
denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Salerno il 20.10.1989 col
n.226.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.LU. ing. Maurizio Colasante - via Quasimodo 16, Nocera Inferiore (Sa) - via De Filippis 51, Cava de' Tirreni (SA)
e-mail: m.colasante@libero.it tel. 339-423 5223

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dallo stesso atto si evince che il suddetto appartamento precedentemente era rappresentato da una stalla e che, il sig. _____ nell'anno 1983 entro il 30 settembre, in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo, procedette a sua cura e spese alla completa ristrutturazione della stalla, autonomizzandola dal resto del compreso di case cedute a _____ modificandone la destinazione in uso abitazione e ricavandone all'interno della stessa un vano, una cucina e due piccoli ripostigli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nello stesso atto si precisa che lo stesso _____ e la di lui moglie _____, nello stesso anno 1983, entro il 30 settembre, contestualmente alla ristrutturazione della stalla, procedettero, in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo, alla realizzazione, a loro cura e spese, sul solaio di copertura della stalla, al piano primo rispetto alla via Rampe Terravecchia, di un piccolo appartamento composto di quattro piccoli ambienti ed accessori, riportato in catasto alla stessa partita 3520, foglio 20 part.lla n. 1188/6, p.1°, denuncia di variazione del 20.10.1989 n.226.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile pignorato è così individuato:

- Appartamento al piano terra (rispetto alla via Rampe Terravecchia), sito in Sarno (SA) via Rampe Terravecchia n.3, composto di un vano ed accessori (cucina e due ripostigli); confinante con appartamento di proprietà _____ beni _____ cortile _____ (dal quale si accede) e beni _____ Nel catasto Fabbricati del comune di Sarno è

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!
G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riportato alla ditta non aggiornata

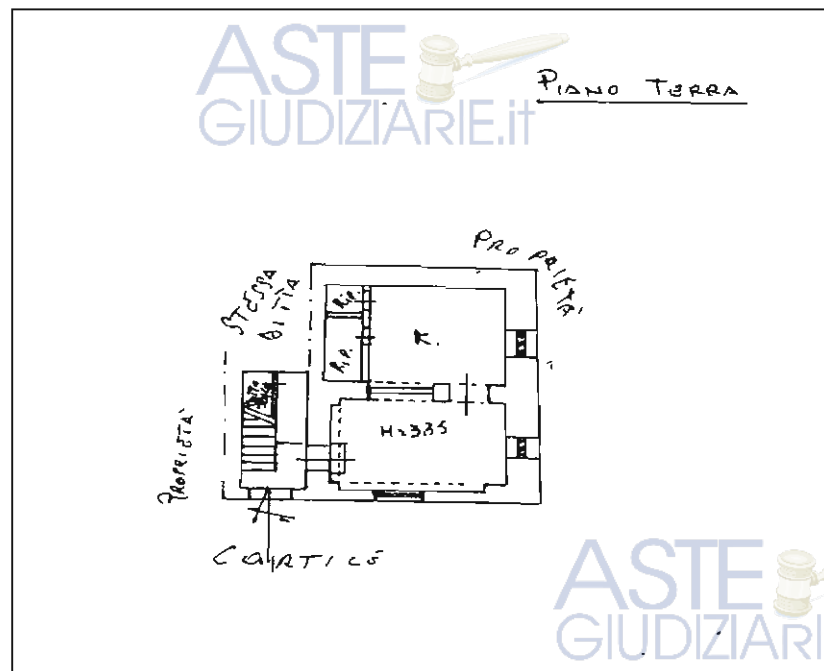
per 5/15,

per 2/15

ciascuno, al foglio 20, part.lla 1188 sub.5, via Garibaldi, p.t., cat. A4 –
cl.2, vani 2,5 R.C. € 121,37.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati catastali risultanti dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. La planimetria dell'immobile, depositata al Catasto in data 20/10/1989, coincide con lo stato di fatto a meno di piccole variazioni interne, relative alla eliminazione del tramezzo divisorio tra cucina e vano soggiorno e di una bussola del ripostiglio, che non influiscono sulla consistenza dell'immobile né sulla determinazione del suo valore. Per tali motivi non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento catastale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo



Descrizione dell'appartamento

Si accede all'appartamento con porta di ingresso dal cortile sito alla via Rampe Terravecchia n.3, Sarno (SA). Di fronte all'ingresso è presente una rampa di scale che porta alla proprietà sempre dei coniugi posta al piano primo e come sopra accennato individuato in catasto fabbricati alla stessa partita 3520, foglio 20 part.lla n. 1188/6, p.1°. Attualmente l'immobile pignorato e quello al piano primo come sopra descritto sono utilizzati come unico appartamento con un unico accesso.

Sulla destra rispetto alla porta d'ingresso si accede all'immobile pignorato costituito da un vano soggiorno, un vano cucina e ripostiglio.

L'appartamento oggetto della presente valutazione ha una superficie utile (SU) di **32,00 mq.**

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con solai a volta. La facciata dell'edificio è intonacata e colorata anche se in mediocri condizioni di manutenzione; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato completi di avvolgibili.

L'appartamento è completamente rifinito per uso civile ed è abitato dalla vedova . Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono in ceramica. Le bussole sono in legno tamburato. E' dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico; manca l'impianto di riscaldamento anche se è presente un camino e il wc. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo



L'appartamento è completamente rifinito per uso civile con la sola mancanza del bagno, presente all'appartamento al piano superiore (utilizzato quale zona notte). Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono in ceramica. Le bussole sono in legno tamburato. E' dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico manca l'impianto di riscaldamento anche se è presente un camino. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

L'appartamento ha esposizione nordest - nordovest.

6 – verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59... omissis

L'appartamento è occupato dalla sig.ra _____ nonché dal figlio _____, dalla sig.ra _____ e dal nipote _____, come risulta dallo stato di famiglia rilasciato allo scrivente in data 15/12/2011 cert. N. 269691.



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!
G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Territoriale del Registro di Pagani, previo richiesta del 26/03/2012, prot. n. 46477, è emerso che per l'immobile in questione non risulta registrato alcun contratto di locazione, né risultano comunicazioni alla locale Commissariato di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (..... omissis);

Non ricorre l'ipotesi contemplata nel quesito.

8 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area su cui insiste l'immobile, del quale fa parte l'appartamento di proprietà _____ e _____ secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sarno, annesso al regolamento edilizio, adottato con delibera di C.C. del 10.7.1972 n. 107 e definitivamente approvato con DPGRC del 14.12.1977 n. 4631 e modificato con variante urbanistica approvata con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.34706 del 22.9.1998, ricade in zona residenziale di completamento o ristrutturazione del tipo "B2", in area gravata da vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 "Ente Parco del fiume Sarno" , come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 27.9.2011 prot.n.16313.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo



9 – indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Dall'estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio rilasciato dall'ufficio di stato civile del Comune di Sarno (Sa) in data 23/03/2012

cert. N. 275182, si evince che _____ e _____

contrassero matrimonio in _____ e che non

sussistono annotazioni relative al regime patrimoniale o convenzioni matrimoniali.

10 – riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

Dagli accertamenti effettuati non sono risultate formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato.

L'area su cui insiste l'appartamento risulta assoggettata al vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 "Ente Parco del fiume Sarno".

11 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo



Provenienza

Il bene di proprietà dei debitori esecutati, descritto al precedente punto 4, è così pervenuto:

- a _____ per successione della quota di **2/15** da _____ den.a n. 97 vol. 512 del 13.3.1978 trascritto all'Ufficio del Registro di Salerno il 30.3.1978 al n. 6544;

- a _____, in regime di comunione legale dei beni, con acquisto dei **13/15** dai sig.ri _____ per 5/15, _____ ciascuno per i 2/15, in virtù di atto di cessione per notaio Raffaele Laudisio di Sarno del 18/04/1990, rep. n. 3942.

Formalità pregiudizievoli

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 25.000,00, somma garantita € 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/00) a favore della Micos S.p.A. con sede in Milano via Maurizio 7, iscritta in data 18 aprile 2003, registro particolare n.2562, Registro generale 14852, Ufficiale Rogante notaio Calabrese Aniello repertorio 122312 del 14 aprile 2003;

- ipoteca legale a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602, con iscrizione per € 10.296,66 a favore di E.TR.ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. con sede in Cosenza, iscritta in data 15 febbraio 2005 da Pubblico Ufficiale _____



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.T.R.E.SAZIONE TRIBUTI S.p.A. registro particolare 16415 registro generale 14852, Repertorio 11774/100 del 15 febbraio 2005;

- pignoramento notificato in data 3 ottobre 2007 e trascritto a Salerno in data 8 febbraio 2008 ai nn. 3849/58745 a favore della Micos S.p.A. con sede in Milano via Maurizio 7, per la somma di € 25.119,904 (euro venticinquemilacentodiciannove/904) oltre spese ed interessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata l. 47/85;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di richiesta avanzata al Comune di Sarno con nota in data 22/09/2011, prot. n. 16313, si è proceduto all'esame degli atti tecnici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, dal quale è emerso quanto di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento in questione non è stato oggetto di alcuna richiesta di permesso di costruire, nè di condono edilizio e non risulta inoltrata alcuna domanda per il rilascio del certificato di agibilità, come risulta dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Sarno in data 9 marzo 2012 prot. 16313/2011. A nome di _____ è stata, invece, presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, prot. 10520 del 1/4/1986, per l'appartamento al piano primo avente stesso accesso ed individuato in N.C.E.U., alla stessa partita 3520, foglio 20 part.lla n. 1188/6, p.1°. Nei grafici allegati alla suddetta domanda di condono edilizio è riportato anche l'appartamento a piano terra, oggetto di pignoramento, come esistente e non oggetto di sanatoria.

Il fabbricato, secondo il vigente Programma di Fabbricazione, approvato con DPGRC del 14.12.1977 n.4631 e modificato con variante urbanistica approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 34706 del 22.9.1998, ricade in zona residenziale di completamento o di ristrutturazione del tipo "B2", in area gravata da vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 "Ente Parco del fiume Sarno", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Sarno con prot.16313 del 27.9.2011.

Come chiarito nella risposta al quesito n.4, dalla nota di trascrizione n.12790 del 4.5.1990 relativa all'atto per notaio Laudisio del 18.4.1990 repertorio n.3942 si evince che il suddetto appartamento precedentemente era rappresentato da una stalla e che, il sig. _____ nell'anno _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1983 entro il 30 settembre, in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo, procedette a sua cura e spese alla completa ristrutturazione della stalla, autonomizzandola dal resto del compreso di case cedute a modificandone la destinazione in uso abitazione e ricavandone all'interno della stessa un vano, una cucina e due piccoli ripostigli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce degli accertamenti effettuati si evince che le opere realizzate dai coniugi ovvero il cambio di destinazione da stalla ad abitazione non è stato mai oggetto di condono edilizio né di concessione in sanatoria. Comunque, rientrando l'immobile in zona residenziale "B2" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sarno, si ritiene che ricorrano le ipotesi di sanabilità previste dall'art. 46 c. 5, TU 380/01 e art. 40 c. 6, l. 47/85, e pertanto possono attivarsi le procedure da essi previste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato non è interessato da vincoli archeologici, storici o paesaggistici a meno del vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 "Ente Parco del fiume Sarno".

13 - *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, in lotti separati ... omissis ...

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato riferito all'attualità dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova, ovvero la ricerca del più probabile valore di mercato applicando il procedimento sintetico – comparativo.

Tale procedimento comporta un'indagine di mercato nella zona tendente ad acquisire indicazioni e valori di buona certezza e recenti, in maniera tale da poter individuare, per comparazione, il più probabile valore dell'immobile da stimare.

E' stata effettuata dapprima una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato in ordine a beni assimilabili a quello oggetto di valutazione e successivamente la comparazione del bene oggetto di valutazione con i dati statistici reperiti.

Si evidenzia la difficoltà nel reperimento, da atti recenti e probanti, dei valori di mercato di appartamenti di analoghe caratteristiche per cui si è fatto riferimento ai valori desunti dalle offerte delle diverse agenzie immobiliari locali tenendo in considerazione che i prezzi delle compravendite sono in genere inferiori a quelli dei listini, mediamente del 5%.

Con la prima operazione di raccolta sul mercato di una serie di dati relativi ad appartamenti comparabili a quello oggetto di valutazione è stata formata una scala di valori variabile da un minimo ad un massimo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Successivamente è stato determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso l'inserimento dello stesso nel "gradino" che presenta maggiori analogie della scala dei valori di cui sopra.

L'indagine è stata orientata alla ricerca, nel territorio del Comune di Sarno, dei valori di mercato di mono e bilocali con accesso indipendente o semindipendente.

Pertanto, a seguito dell'indagine di mercato effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari:

1. Tecnocasa affiliato
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

è stato possibile ricavare un valore unitario di mercato pari ad €/mq 1.500,00. Tale valore è stato omogeneizzato per tener conto delle diverse caratteristiche dei cespiti utilizzati, utilizzando i parametri K1, K2, e K3, in seguito esplicitati:

K1 – Epoca di riferimento: con tale parametro i dati unitari rilevati vengono riferiti all'attualità, tenendo conto del tempo trascorso e delle variazioni del mercato locale ;

K2 – Caratteristiche estrinseche: con tale parametro si considera, in particolare, l'ubicazione dell'immobile in relazione alla sua destinazione, favorita o meno da aree circostanti destinate a parcheggio ed anche alla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo

maggioro o minoro facilità di utilizzazione dei mezzi pubblici di trasporto;

K3 – Caratteristiche intrinseche: tale parametro tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile: tipologia costruttiva, grado di finiture e dotazione di impianti vari, nonché dello stato di manutenzione e conservazione oltre alla vetustà, presenza e numero di balconi e terrazzi. Con tale coefficiente si tiene conto della mancanza del bagno e della realizzazione della porta d'ingresso.

Nel caso in esame sono stati assunti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: K1=0,95; K2=0,99; K3=0,90 pertanto si ottiene un valore rapportato all'immobile in esame:

$$V_1 = \text{€/mq } 1500,00 * K1 * K2 * K3 = \text{€/mq } 1270,00$$

Per tenere conto dei prezzi che effettivamente vengono praticati nelle compravendite in relazione a quelli riportati nei listini, si pratica una riduzione valutata nel 5%, per cui il valore unitario diventa €/mq 1.206,50.

Per tenere conto, inoltre, della presenza dell'opera abusiva sanabile (cambio di destinazione da stalla ad abitazione), il valore unitario va adeguato per tenere conto del costo che dovrà sostenere l'aggiudicatario per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio (oneri concessori, spese tecniche ecc.). Tale costo è stato valutato nell'ordine del 4% del valore unitario stimato per cui può ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'appartamento da stimare sia riconducibile al valore in c.t. di **€/mq 1.160,00**.

A conforto degli stessi, i valori unitari rilevati sono stati confrontati con i dati validati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!
G.E. Dr. Salvatore Lonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Territorio, con riferimento al 2° semestre del 2011 (ultimo dato disponibile), nell'ambito della zona B1 di Sarno – microzona catastale 1, tipologia prevalente: abitazioni civili. I valori unitari sono i seguenti:

- per abitazioni civili di tipo economico:

valore unitario min €/mq 1300

valore unitario max €/mq 1600

ASTE
GIUDIZIARIE.it

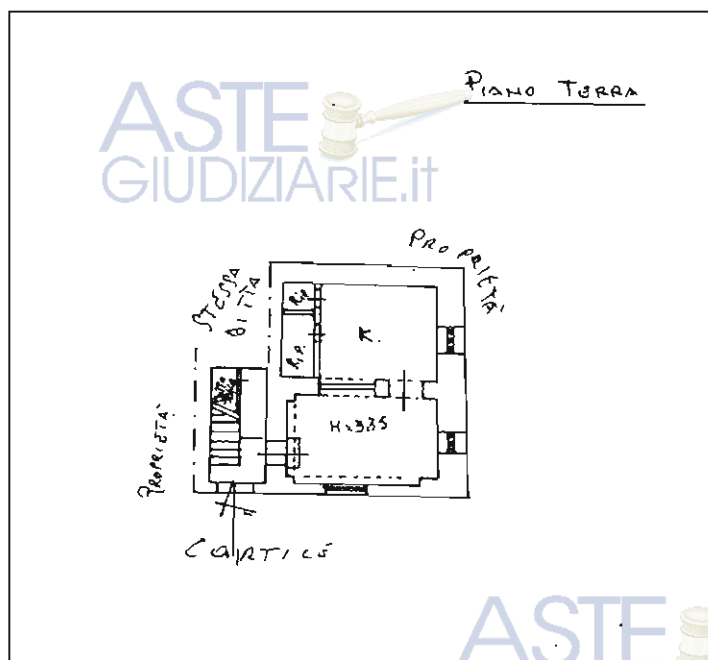
Valore di mercato dell'appartamento:

Mq 32,00 x 1.160,00 €/mq = € 37.120,00

In cifra tonda € **37.000,00**

RIEPILOGO

Planimetria dell'appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Maurizio Colasante – via Quasimodo 16 - Nocera Inferiore (Sa) - via De Filippis 51, Cava de' Tirreni (Sa)
e-mail: m.colasante@astejudiziarie.it tel 339-4235223

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micos oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Lonardo



Descrizione immobile:

Appartamento al piano terra dell'intero immobile costituito anche da un piano primo sempre di proprietà degli esecutati. Si accede all'appartamento con porta di ingresso dal cortile sito alla via Rampe Terravecchia n.3, Sarno (SA). Di fronte all'ingresso è presente una rampa di scale che consente l'accesso all'altra proprietà al piano primo. Sulla destra rispetto alla porta d'ingresso si accede all'immobile pignorato costituito da un vano soggiorno, un vano cucina e ripostiglio.

L'appartamento è completamente rifinito per uso civile e non è locato.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono in ceramica. Le bussole sono in legno tamburato. E' dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico; manca l'impianto di riscaldamento anche se è presente un camino. Manca il wc essendo l'appartamento utilizzato unitamente a quello del piano primo.

L'appartamento ha esposizione nordest - nordovest.

Comune di ubicazione: Sarno (Sa)

Indirizzo: via Rampe Terravecchia, civico 3,

Confini:

Confina con appartamento di proprietà
cortile (dal quale si accede) e beni



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 196/2007 promossa da banca Micas oggi CheBanca!

G.E. Dr. Salvatore Leonardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza:

Superficie Utile SU = mq 32,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

NCEU di Sarno (SA), foglio 20, part.III 1188 sub. 5, via Garibaldi, piano terra, cat. A4 - classe 2, vani 2,5 R.C. € 121,37.

Valore stimato: € 37.000,00

Reperto fotografico:



CORTILE
D'INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Sono allegati a parte della presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti documenti:

Allegato 1: (Verbale di accesso)

Allegato 2: (Visura catastale)

Allegato 3: (Visura ipotecaria)

Allegato 4: (Certificato di destinazione urbanistica)

Allegato 5: (Certificato di morte)

Allegato 6: (Estratto atti di matrimonio)

Allegato 7: (Stato di famiglia)

Allegato 8: (Planimetria catastale)

Allegato 9: (cd-room della relazione)

Nocera Inferiore, 16 aprile 2012

II C.T.U.

Ing. Maurizio COLASANTE

