

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



RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA:

R. E. 222/2009

promossa da:

B.N.L. S.P.A.

contro :



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. LUIGI BOBBIO

L'ESPERTO:

ING. MAURIZIO COPPOLA



✉ Studio – Via Sodano, n.67 84087 SARNO (Sa)
☎ 081 943160 - Fax 081 19817909
pec: maunzio.coppola@ordingsa – email: ing.macop@libero.it

OGGETTO: PROCEDURA N°222/09 PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (CREDITORE PRECEDENTE) CONTRO IL SIG. OMISSIS OMISSIS.



PREMESSA

Visto:

- l'atto di pignoramento notificato in data **18/09/2009** ai nn. **316/280** Reg. Gen. e Reg. Part. contro i debitori;
- esaminato il titolo esecutivo costituito da **contratto di mutuo**;
- l'istanza di vendita depositata da **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** in data **16/12/2009** e relativa documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

in data **06 maggio 2014**, il **Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi BOBBIO**,

NOMINAVA

il sottoscritto ing. **Maurizio COPPOLA**, con studio in Sarno (Sa) alla Via 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.222/09**, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro OMISSIS Omissis (**Allegato n.1- Decreto di nomina dell'esperto**).

Il giorno **22 maggio 2014**, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva conferito al sottoscritto l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto, articolata nei **quesiti** di cui al Verbale di Giuramento dell'Esperto e di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G. E. ha altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **30 gennaio 2015**, inviandone una copia alle parti, le quali sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Si allega Verbale di Giuramento dell'Esperto (**Allegato n.2**).



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 con garanzia ipotecaria

In data 07 aprile 2004, per contratto di mutuo del notaio TOMMASO D'AMARO, registrato a Pagani il 09/04/2004 al n.1512, la BANCA DEL LAVORO S.P.A. concedeva mutuo i € 50.000,00 a:

- sig. OMISSIS OMISSIS (NEL PRESENTE ATTO SI PRESENTA ANCHE COME DATORE DI IPOTECA);
- SIG. RA OMISSIS OMISSIS;
- SIG. RA OMISSIS OMISSIS.

A garanzia, il sig. OMISSIS OMISSIS (quale parte mutuataria datrice di ipoteca) concedeva ipoteca di primo grado sopra il seguente immobile ubicato nel Comune di Sarno alla Masseria via

Serrazzeta:

- appartamento sito al piano terra, censito in catasto Fabbricati fog. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 3, vani 3.

b. Iscrizione Ipotecaria

L'iscrizione ipotecaria è stata accesa in data 15.04.2004 ai nn. 16219/2207, giusto atto del notaio TOMMASO D'AMARO DEL 07/04/2004 rep. 39023 per €100.000 a garanzia di un mutuo di € 50.000 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

c. Atti di Precetto

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA in data 26.06.2009 ha notificato atto di precetto alla parte debitrice.

d. Atto di Pignoramento

In data 18 settembre 2009, rep. n. 2452, visto che l'atto di precetto notificato in data 26/06/2009 rimaneva infruttuoso, a seguito di istanza della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore ha eseguito pignoramento immobiliare su beni di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS e precisamente sull'immobile ubicato nel nel Comune di Sarno alla Masseria via Serrazzeta:

- appartamento sito al piano terra, censito in catasto Fabbricati fog. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 3, vani 3.

e. Istanza di Vendita

In data 16 dicembre 2009 la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in virtù del contratto di mutuo, degli atti di precetto e dell'atto di pignoramento di cui sopra, chiedeva la vendita dei beni pignorati; in pari data depositava certificazione notarile.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**".*

In data **16 dicembre 2009** la Banca Nazionale della Campania S.p.A. chiedeva la vendita dei beni pignorati; in data 30 marzo 2010 depositava **certificazione notarile**.

La certificazione notarile prodotta dal notaio SABINA APONTE riporta le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**Allegato n.3**).

I contenuti della certificazione notarile sono di seguito sintetizzati.

DESCRIZIONE CATASTALI

Immobile sito nel Comune di di Sarno alla Masseria via Serrazzeta:

- appartamento sito al piano terra, censito in catasto Fabbricati foglio 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 3, vani 3.

INDAGINI IPOTECARIE

Presso la competente Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare risultano i seguenti atti:

- atto di vendita rogato dal notaio D'AMARO TOMMASO in data 07 APRILE 2004, trascritto in data 15 APRILE 2004 ai nn. 39022, con cui il signor OMISSIS OMISSIS ha acquistato dal sig. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS la suddetta unità immobiliare;

GRAVAMI

- iscrizione ipotecaria derivante da atto di mutuo rogato dal notaio TOMMASO D'AMARO in data 07 aprile 2004, registrato a Pagani il 09/04/2004 al n.1512, la BANCA DEL LAVORO S.P.A. concedeva mutuo i € 50.000,00 a:
 - sig. OMISSIS OMISSIS (NEL PRESENTE ATTO SI PRESENTA ANCHE COME DATORE DI IPOTECA);
 - SIG. RA OMISSIS OMISSIS;
 - SIG. RA OMISSIS OMISSIS;
- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 05 gennaio 2005 ai nn. 316/280, in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro il signor OMISSIS OMISSIS.

Pertanto, la certificazione notarile riporta la descrizione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

- 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 ha provveduto ad acquisire il titolo di proprietà presso il notaio TOMMASO D'AMARO che si allega alla presente relazione (**Allegato n.4**).

Tale atto, rogato dallo stesso notaio in data 07 aprile 2004, risulta registrato a Pagani il 09 aprile 2004 e trascritto in data 15 aprile 2004 ai nn. 16218/12690.

Con il presente atto il sig. OMISSIS OMISSIS acquistò dai signori OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Sarno alla Masseria via Serrazzeta:

- appartamento sito al piano terra, censito in catasto Fabbricati foglio. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 3, vani 3.

Inoltre, nel medesimo atto sono indicati i confini, le parti esclusive e la cronistoria edilizia del fabbricato in cui le unità immobiliari sono ubicate.

- 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.**

Al momento dell'acquisto, come riportato all'articolo nono dell'atto di cui al punto precedente, il sig. OMISSIS OMISSIS dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta in carico al sig. OMISSIS OMISSIS per l'intera quota.

- 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

Si allega alla presente la certificazione notarile del notaio SABINA APONTE del 30 marzo 2010 nella quale sono riportate le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**Allegato n.3**).

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 conferitomi.

Verificata l'esatta residenza della parte debitrice presso gli uffici del Comune di Scafati, coincidente con quella in cui sono ubicati i beni pignorati, previa comunicazione alla parte debitrice con lettera raccomandata il sottoscritto, di concerto con il custode giudiziario, fissava il primo accesso sui luoghi di causa, ovvero in Sarno alla via Serrazzeta, Masseria per il giorno **11 luglio 2014** alle ore 10.30 circa (**Allegato n. 5**).

Al primo accesso il sottoscritto, assistito dal custode giudiziario avv. Gennaro Fiorillo, riscontrava la presenza dei sig. OMISSIS OMISSIS all'interno dell'unità immobiliare in oggetto.

Dopo le presentazioni di rito e dopo un esame sommario del cespite oggetto di causa, il sottoscritto, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, coadiuvato da un suo collaboratore, 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.

Il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato 6**).

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, l'unità immobiliare in oggetto, composta da un appartamento al piano terra è inserita all'interno **di un fabbricato ubicato nel Comune di Sarno alla via Serrazzeta, Masseria Nfierno**.

Detto fabbricato è situato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Sarno da cui dista circa 2km, ma comunque in una zona ad alta densità di edificazione; al fine di meglio identificare l'**ubicazione** di detto fabbricato rispetto al Comune di Sarno, si riporta la seguente ortofoto di inquadramento generale di Sarno - fonte Google Maps .

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



Fig. 1
INQUADRAMENTO GENERALE – FONTE GOOGLE MAPS -

Esso è raggiungibile, provenendo dal centro attraverso la strada provinciale Sarno Nocera. Per meglio comprendere quanto appena detto, a seguire si riporta la seguente ortofoto indicante il percorso stradale.



Fig. 2
INDICAZIONE STRADALE – FONTE GOOGLE MAPS -

L'appartamento in oggetto confina a Nord con beni di OMISSIS OMISSIS, a sud ed ovest con beni OMISSIS OMISSIS, ad est con cortile comune.

L'intero stabile dove è ubicato il cespite in oggetto è destinato a civile abitazioni.

Il cespite oggetto di pignoramento, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento (**Allegato n. 7**), è composto da:

CESPITE N.1

Appartamento sito al piano terra, composto da tre vani e accessori, accessibile dal cortile comune. Allo stato attuale è utilizzato come civile abitazione, conformante alla sua destinazione catastale; risulta censito al catasto fabbricati del comune di Sarno al foglio foglio. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 3, vani 3.

Per maggior dettagli si rimanda alla pianta allegata alla presente relazione (**Allegato n.8**).

Esso ha altezza netta di 4,20m per i vani principali, mentre gli accessori hanno un'altezza di circa 2,80 m ed una superficie utile interna di circa **mq 101,50**.

Per quanto attiene alle **caratteristiche tipologiche**, il cespite è posizionato all'interno di un immobile di due piani fuori terra tipico dell'edilizia residenziale di tipo civile, ossia unità immobiliare appartenente 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 del tipo in muratura portante con solai a volta per il vano salone cucina e in latero-cementizio per gli altri vani; 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.

L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario; i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con oscuranti sempre in alluminio, le porte in legno tamburato.

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

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale. Il cespite in oggetto dispone di impianto di riscaldamento autonomo ottenuto a mezzo di corpi scaldanti interni e caldaia esterna alimentata a gas e impianto di raffrescamento, ottenuto a mezzo di condizionatori con unità esterne e split (unità interne). 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 sufficiente ed ordinario.

In riferimento alla panoramicità o visibilità, il cespite risulta libero solo su due lati che non permette un'alta visibilità del cespite in oggetto.

Inoltre, per quanto appena detto, il cespite non risulta abbastanza illuminato.

La ventilazione naturale di tutti gli ambienti è garantita sempre grazie ai vani esterni sui due lati liberi; essa risulta appena sufficiente.

Nell'insieme, lo stato di conservazione nel complesso risulta sufficiente, 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, allegghi:

- 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 la visura e la planimetria catastale relativi al cespite in oggetto (**Allegato n.10**).

In riferimento ai dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, per quanto già evidenziato nella relazione notarile agli atti, il cespite descritto al punto precedente, proviene da un frazionamento di un immobile identificato al Catasto Urbano al foglio 28 del Comune di Sarno particella n. 1465, sub. 2 consistenza 7,5 vani Rendita 600,38 ed oggi è identificato come:

- appartamento sito al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno al foglio 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 2, vani 3, R.C. euro 286,63.

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 riporta la visura e la planimetria catastale del cespite in oggetto (**Allegato n.10**).

Dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo metrico del cespite in oggetto, **si riscontrano difformità**.

Comunque si evidenzia quanto segue:

- La planimetria catastale non riporta delle divisioni interne riscontrate nel corso dei sopralluoghi e riportate nel grafico allegato.

Tali differenze non pregiudicano l'identificazione catastale del cespite in oggetto e pertanto non è necessario eseguire i relativi aggiornamenti, anche perché l'aggiornamento della pianta relativa dovrebbe per norma essere effettuata dopo una eventuale presentazione al comune della SCIA in Sanatoria.

- 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.**

L'immobile, al momento del sopralluogo, in conformità alla sua destinazione catastale, risulta in uso alla famiglia della parte debitrice.



- 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.**

- 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 fabbricato 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 in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxmese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2,00	2,60



Tenendo conto che la superficie dei cespiti che costituiscono l'unità immobiliare in oggetto, al netto delle murature perimetrali, sono le seguenti:

Appartamento mq 101,50

e prendendo a riferimento i valori minimi di cui alla tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo degli stessi cespiti descritti in precedenza, si ottiene il seguente valore locativo:

Appartamento mq 101,50 x 2,50 €/mq ≈ 250 €/mese.

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 fitto nelle vicinanze del cespite in oggetto, dal quale si evince un valore medio di 350 €/mese. Per quanto appena determinato, facendo una media dei valori appena determinati **il sottoscritto ritiene che il valore locativo dell'immobile in oggetto sia di 300,00 €/mensile.**

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

- 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 urbanistici

Dalle analisi relative allo strumento urbanistico vigente, il fabbricato in oggetto, secondo le indicazioni del PUC (in corso di approvazione) del Comune di Sarno di cui si riportano i relativi stralci in allegato (***Allegato n.11***), ricade all'interno della zona identificata come IS4 Tessuto storico prevalentemente caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte. Mentre nel vecchio piano di Fabbricazione ricade nella zona B3 il tutto come si evince dagli stralci riportati nell'allegato n.11.

Vincoli e oneri giuridici

Per quanto indicato nella certificazione notarile (allegato n.3) e la nota di trascrizione del pignoramento (allegato n.6), sull'immobile in oggetto gravano:

- iscrizione ipotecaria derivante da atto di mutuo rogato dal notaio TOMMASO D'AMARO in data 07 aprile 2004, registrato a Pagani il 09/04/2004 al n.1512, la BANCA DEL LAVORO S.P.A. concedeva mutuo i € 50.000,00 a:
 - sig. OMISSIS OMISSIS (NEL PRESENTE ATTO SI PRESENTA ANCHE COME DATORE DI IPOTECA);
 - SIG. RA OMISSIS OMISSIS;
 - SIG. RA OMISSIS OMISSIS;
- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 05 gennaio 2005 ai nn. 316/280, in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro il signor OMISSIS OMISSIS.

I quali sono Vincoli e oneri da cancellare e/o regolarizzare con il Decreto di Trasferimento, al momento della vendita a cura e spese della procedura che resteranno a carico dell'acquirente. Il sottoscritto non ritiene di eseguire ulteriori indagini rispetto a quanto già agli atti.

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 ipoteca volontaria = 35,00 €
- cancellazione pignoramento = 262,00 €

Per un costo complessivo pari a 297,00 €; a questi occorre aggiungere i compensi spettanti alle figure professionali necessarie per la cancellazione delle pregiudiziali derivanti dal primo procedimento, che in linea di massima, secondo ricerche di mercato effettuate, possono essere stimate in circa 1.200,00 €.

Pertanto, per la cancellazione di tutte le pregiudiziali che gravano sul bene in oggetto, si può stimare una cifra di circa **€ 1.500,00**, comprensiva sia delle imposte che delle spettanze professionali.

Altri Oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia che restano a carico dell'eventuale acquirente gli oneri derivanti dalla definizione della richiesta di condono di cui al successivo punto E; in particolare, il sottoscritto, sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti del Comune di Sarno, ha determinato in via approssimativa l'ammontare dei costi per regolarizzare la pratica di condono, tenendo conto di quanto richiesto dallo comune stesso e comprensivo sia degli interessi e delle competenze tecniche necessaria per la sua definizione.

Altre indicazioni

Dall'esame della documentazione, non risultano:

- presenti domande giudiziali e sequestri;
- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

- 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 debitrice ha segnalato che nel fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto non è istituito nessun condominio, e pertanto non esiste nessun 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 è ubicata l'unità immobiliare in oggetto non è stato ancora istituito il condominio né nominato un amministratore.

Quindi non sono indicate spese condominiali

- 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, visionando la documentazione agli atti e ritirando una copia di quella ritenuta necessaria per rispondere ai quesiti del mandato; tale documentazione consistente nella richiesta di condono edilizio di cui alla legge 47/85 con protocollo n. 8598 del 20.03. 86 n.p.i 1182. Alla presente relazione sono allegati alcuni documenti della suddetta pratica di condono **(Allegato n.12)**.

Una parte del fabbricato ubicato alla Via Serrazzeta, Masseria è stato realizzato prima del 1967. Per successive modifiche fu presentata al Sindaco del Comune di Sarno richiesta di concessione in Sanatoria in data 20 marzo 1986, protocollo 8598. Esso riguarda la parte dell'ampliamento al piano terra e la realizzazione del piano primo realizzate ed ultimati nell'anno 1976.

Allo stato attuale, **la pratica di condono non risulta ancora definita**; l'ultima comunicazione da parte del comune all'allora richiedente sig. OMISSIS OMISSIS ovvero richiesta di integrazione comprensiva di verbale del tecnico istruttore richiedeva oltre ad altri documenti una somma di circa 700 € per la definizione della pratica di condono relativa. **L'immobile non è dotato di certificato di abilità** , proprio perché ad oggi non è ancora definita la pratica di condono del cespite.

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.

Per quanto indicato nell'istanza di condono, le opere abusive di cui alla pratica di condono sopra indicata erano già state ultimate nel **1976**.

Le opere abusive riguardano **l'ampliamento al piano terra e la realizzazione del secondo livello**. Il tutto come riportato nella stessa pratica di condono **(Allegato n.12)**. Successivamente sono stati realizzati anche altre opere di lieve entità all'interno del cespite in oggetto, ovvero come già accennato in precedenza delle tramezzature. Tali opere anche se conformi alle norme urbanistiche sono state infatti realizzate senza nessun titolo abilitativi, per la realizzazione delle stesse infatti bastava una SCIA o DIA. Oggi le stesse sono sanabili mediante la presentazione al comune di una SCIA in sanatoria.

In definitiva per quanto suddetto, le opere abusive in oggetto sono suscettibili di sanatoria.

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.

I costi necessari da sostenere per la definizione della pratica di condono di cui in (Allegato n.12) e rivalutati calcolando gli interessi ad oggi sono così forfettariamente determinati:

-	oneri ed interessi	≈ € 1.200,00
-	spese tecniche per integrazione della pratica di condono (ed in particolare relazione di compatibilità idraulica in virtù del vincolo)	= € 1.000,00
	Costi Sanatoria	≈ € 2.200,00

Inoltre per sanare gli abusi realizzati all'interno del cespite in oggetto, per i quali come già detto in precedenza occorre una DIA o SCIA, gli stessi sono sanabili mediante una SCIA IN SANATORIA. In questo caso occorre forfettariamente una somma pari a circa 1800 € comprensiva anche delle relative competenze tecniche.

In definitiva per sanare gli abusi realizzati successivamente alla richiesta di condono e per definire il condono in corso occorre una somma pari a circa 4.000 €.

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.

L'immobile pignorato è composto da un appartamento destinato a civile abitazione.

- 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'appartamento al piano terra rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Visto che tale cespite ne risulta sprovvisto, il sottoscritto ha provveduto alla relativa attestazione.

Sulla base dei calcoli eseguiti, l'appartamento sito al piano secondo, censito in catasto al fog. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, risulta di **CLASSE G**; in allegato si riporta l'Attestazione di Prestazione Energetica (**Allegato n.12**).



- 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.**

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Sarno alla via Serrazzeta, Masseria è composto dal cespite censito in catasto al fog. 28 – part.1465 – sub.3 – cat. A/3. Chiaramente nel caso in oggetto, **il bene pignorato costituisce un solo lotto.**

- 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 .

Il bene è pignorato interamente.

- 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.

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un appartamento al piano terra è inserita all'interno di un fabbricato ubicato nel Comune di Sarno alla Via Serrazzeta, Masseria. Esso è situato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Sarno da cui dista circa 2km, ma comunque in una zona ad alta densità di edificazione, dove sono carenti servizi ed infrastrutture.

Trattasi di una zona apprezzata dal mercato immobiliare. Il fabbricato risulta tipico dell'edilizia residenziale civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

Per i dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti.

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 di un 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 allegati alla presente.

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 fascia periferica dove è ubicato l'immobile, il valore di mercato di abitazioni di tipo civile in condizioni normali di conservazione e manutenzione varia da un minimo di 1.200,00 ad un massimo di 1.400,00 €/mq, così come riassunti nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.200	1.400

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 1.100 €/mq.

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, nel caso in esame, tenendo conto delle dimensioni in termine di superfici del bene in oggetto, 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, ossia **1.200,00 €/mq**.

Coefficienti di differenziazione

Detto valore di mercato è riferito ad abitazioni residenziali 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 2km; in tale zona non sono presenti attività commerciali di rilievo, mentre il mercato ortofrutticolo sede anche del mercatino settimanale svolto il giovedì mattina dista poche centinaia di metri.
2. **QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE**
L'area, poco distante dal centro urbano è collegato allo svincolo autostradale distante circa due chilometri.
3. **QUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
La zona in oggetto non è soggetta a traffico intenso di qualsiasi tipo; il contesto quindi è abbastanza tranquillo.
L'area dove è situato l'immobile rappresenta un ambito urbano consolidato della struttura insediativa residenziale a media/bassa densità edilizia.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche

1. **TIPOLOGIA**
L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato tipico dell'edilizia residenziale civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.
La struttura portante è del tipo in muratura portante, con solai a volta ed in latero-cementizio.
Le murature esterne sono portanti, rivestite esternamente con materiale lapideo e rifiniti 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 gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con tapparelle in alluminio, le porte in legno tamburato.
Da un'analisi visiva dell'immobile non sembrano essere stati eseguiti di recente interventi tesi ad un miglioramento degli ambienti.
2. **CARATTERISTICHE**
Dimensioni
Le dimensioni del cespite in oggetto calcolando le superfici al netto delle murature perimetrali sono le seguenti:
Superficie utile interna appartamento = mq 101,50;
Panoramicità o visibilità.
L'appartamento risulta libero su due lati e non gode di buona vista panoramica.
Luminosità e ventilazione
Inoltre, per quanto appena detto, esso non risulta abbastanza illuminato grazie all'illuminazione naturale proveniente dai vani esterni.
Una sufficiente ventilazione naturale di tutti gli ambienti è garantita sempre grazie ai vani esterni sui due lati.
Salubrità dei vani
Per tutti i locali non sussistono cause di insalubrità.
Livello delle finiture
L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario.
3. **CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE**
Impianto elettrico
L'impianto elettrico anche se in buone condizioni risulta abbastanza vetusto e sicuramente non conforme alle normative vigenti. L'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.
Impianto idraulico
L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale; sul balcone posteriore è posto un serbatoio di accumulo.
Impianto termico

Il cespite in oggetto dispone di impianto di riscaldamento autonomo ottenuto a mezzo di corpi scaldanti interni e caldaia esterna alimentata a gas.

Certificazione delle conformità impiantistiche
 Il sottoscritto ritiene che gli impianti installati anche se in buone condizioni, non risultano conformi alle disposizioni del D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'art.11-quaterdecies-, comma 13 lett.a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

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:



1.	Ubicazione	0,97
2.	Qualificazione Infrastrutturale	0,98
3.	Qualificazione Ambientale	0,98
4.	Tipologia e caratteristiche	0,95
5.	Caratteristiche tecnologiche	0,92

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

coefficiente globale = (0,97 x 0,98 x 0,98 x 0,95 x 0,92) = **0,8142**

In virtù delle 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:

1.200,00 €/mq x 0,8142 ≈ 980,00 €/mq (valore a metro quadrato)

Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750/05, ovvero considerando al 100% le superfici calpestabili interne dell'appartamento, al 25% le superficie esterne quali terrazza e balconi, al 60% la superficie interna relativa al box auto.

In base alle misurazioni effettuate e considerando i coefficienti suddetti e considerando che il cespite in oggetto è costituito solo da superficie residenziale (non avendo superfici esterne e box auto) la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a **101,50mq.**

Valore Commerciale dell'Immobile

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

101,50 mq x 980,00 €/mq = 99.470,00 €

Arrotondato a 99.500,00 €

Decurtazioni

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

1.	Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	1.500,00 €
2.	Spese per definizione condono edilizio	4.000,00 €

Totale spese 5.500,00 €

Valore dell'Immobile per effetto delle decurtazioni

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



94.000,00 €.



DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO UNICO	
COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITA'	Comune di Sarno Via Serrazzeta, Masseria
DESCRIZIONE DEL BENE	Appartamento di circa 100 mq situato al piano terra, composto da tre vani ed accessori.
CONFINI	L'appartamento in oggetto confina a Nord con beni di OMISSIS OMISSIS, a sud ed ovest con beni OMISSIS OMISSIS, ad est con cortile comune.
DATI CATASTALI	Appartamento censito in catasto al fog. 28 - part. 1465 - sub.3 - cat. A/3, classe 2, vani 3.
ESTENSIONE	L'appartamento ha un superficie utile interna di circa 100 mq.
VALORE COMMERCIALE	99.500,00 € (novantanovemilacinquecento/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	94.000,00 € (novantaquattromila/00 euro)

CONCLUSIONI

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

il "più probabile valore di mercato" dei cespiti in oggetto, riferito al momento della stima è pari a (valori arrotondati):

CESPITE 1:**94.000,00 €**

Di conseguenza il valore dell'intera consistenza immobiliare pignorata è pari a : 94.000,00 €

Fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1:** Decreto di nomina
- Allegato n. 2:** Verbale di conferimento di incarico
- Allegato n. 3:** Certificazione notarile
- Allegato n. 4:** Titolo di proprietà
- Allegato n. 5:** Comunicazione primo accesso;
- Allegato n. 6:** Verbale di sopralluogo
- Allegato n. 7:** Atto di pignoramento
- Allegato n. 8:** Piante (restituzione grafica del rilievo)
- Allegato n. 9:** Documentazione fotografica
- Allegato n. 10:** Visure catastali Planimetrie catastali
- Allegato n. 11:** Stralci PUC e Pd F comune di Sarno
- Allegato n. 12:** Documentazione condono edilizio
- Allegato n. 13:** Attestato di Prestazione Energetica del cespite
- Allegato n. 14:** Parcella

Fermo restando a giudizio del C.T.U. il valore dei beni così come espresso nel riepilogo precedente e come analiticamente calcolato nella presente relazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Sarno, 15.12.2014

Il C.T.U.

Ing. Maurizio COPPOLA