



Giudice
Dott. Luigi Bobbio

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 25/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro ;

Promosso da;

Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile sito in Pagani alla via Corallo n. 237

Scafati, 05 Giugno 2017

IL CTU
Dott. Antonio Coppola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agronomo Antonio COPPOLA Via Lo Porto,67 -Scafati (SA)



Ill.mo Giudice Delegato della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), Dott. Luigi BOBBIO, sottopongo alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sotto indicato:

Indice

| | |
|--|--------------|
| a. Premessa e quesiti | pag. 03 - 09 |
| b. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 10 |
| c. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 11 -19 |
| d. Quadro riepilogativo | pag. 20 |
| e. Allegati | |
| 1. Decreto di nomina; | |
| 2. Verbale di sopralluogo; | |
| 3. Certificazione notarile; | |
| 4. Certificato di residenza; | |
| 5. Richiesta accesso atti; | |
| 6. Visura Storica Fg. 6 p.lla 201 sub 2; | |
| 7. Visura Storica fg. 6 p.lla 201 sub 5/6; | |
| 8. Richiesta autorizzazione lavori catastali; | |
| 9. Allegato Fotografico; | |
| 10. Schede Planimetriche sub 5/6; | |
| 11. Scheda Catastale fg.6 p.lla 201 sub 4; | |
| 12. APE Appartamento n.1; | |
| 13. Atto di provenienza immobili; | |
| 14. Quotazione OMI; | |
| 15. Allegato Grafico; | |
| 16. Attestato Prestazione Energetica (APE) Appartamento n.2; | |
| 17. Elaborato DOCFA; | |
| 18. Visura storica fg. 6 p.lla 1458; | |
| 19. Estratto di mappa. | |





a. Premessa e quesiti

Con decreto di nomina del 07/03/2017 il giudice dell'esecuzione in persona del dott. Luigi Bobbio nominava il sottoscritto **Dott. Antonio Coppola**, con studio in Scafati (SA) alla via Lo Porto, *per per la stima dei beni pignorati con Procedimento di Espropriazione Immobiliare N. Rge 25/2012* promosso Monte dei Paschi di Siena con sede in P.zza Salimbeni n.3 – 53100 Siena, rappresentata e difesa dall' avv. Caterina Alfano del foro di Nocera Inferiore contro il la sig.ra fissava per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 30/06/2017.

In data 08/03/2016, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato affidato il seguente incarico da svolgersi sulla base del seguente mandato e delle linee guida allegate ad esso:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.

- 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 immediatamente 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.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica
- 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.





- 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 divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione e d'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 cpc;



- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e 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 del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

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 di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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.

- E -

Regolarità edilizia ed 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 successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso 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 stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizia, 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 se lo stesso 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 Decreto Legislativo 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 degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli 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 quest'ultimo caso se sussistano tutte 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.

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 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 con le indagini.

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 succ. mod. ed integ., indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- 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 con legge 3 agosto 2013 n.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno, 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 il G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- G -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile 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 anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli art.720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in materia di divisioni.

- H -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi 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 delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro D.P.R. 131/1986;



- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sul bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e quindi almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.c.p.c. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria). Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione, purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima della comparizione, siano inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, disp.att.c.p.c.

N.B. L'esperto alleggi alla relazione:

- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.
- c) apposito cd contenente la perizia in formato digitale sia integrale che con i dati oscurati (omissis dati del debitore, confinanti, etc.... ai fini della privacy)



b. Svolgimento delle operazioni di consulenza



In data 10/03/2017 ho effettuato un'analisi della documentazione fornitami al fine di comprendere la consistenza dei beni oggetto di procedura esecutiva.

In data 15/03/2017 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Torrese Gennaro, in seguito ad avviso tramite raccomandata a/r, ci siamo recati per un primo accesso ai luoghi dove è stata effettuata una prima ricognizione dei luoghi. Durante lo stesso sopralluogo sono stati svolti tutti i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del proprio mandato. (V. All.2).

In data 21/04/2017 mi recai all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione.

In data 19/05/2017, 22/05/2017, 29/05/2017 mi sono recato presso gli uffici del Comune di Pagani al fine di acquisire documentazione necessaria all'espletamento della perizia e verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto di procedure.



c. **Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

- A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1. La documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.
2. La consistenza immobiliare è pervenuta alla sig.ra in virtù di atto di compravendita del 11 ottobre 1995 a rogito del notaio Gustavo Trotta. (Vd. Allegato 3)
3. E' stata acquisito certificato di Residenza della sig.ra (Vd. Allegato 4)

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione dei beni



Dalle indagini svolte e dal sopralluogo effettuato si evince che:

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra e sito in Via Corallo n.237, Comune di Pagani confinante nel complesso con beni corte comune e strada privata. All'immobile si accede attraverso un cancello automatico carrabile ed uno pedonale che

consentono l'accesso su uno spazio comune (non oggetto di pignoramento) dal quale si accede ad una zona terrazzata che conduce all'appartamento oggetto della presente perizia.

L'unità oggetto di valutazione in base agli incartamenti presenti all'interno del fascicolo consisteva in appartamento sito al piano terra di un immobile sviluppato su due livelli; durante il sopralluogo è emerso che tale immobile è stato diviso in due appartamenti con due ingressi autonomi come sarà di seguito meglio specificato. Per una più facile individuazione, identificheremo l'appartamento posto sul fronte strada come appartamento n.1, mentre l'appartamento posto sull'atrio interno come appartamento n.2.

L'immobile nella sua totalità si trova in buono stato di conservazione in quanto entrambi gli appartamenti sono stati oggetto di una recente opera di ristrutturazione edilizia.

Al fine di reperire informazioni in relazione alla natura urbanistica dell'immobile è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio condono del comune di Pagani (Vd. Allegato 5). Durante gli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico, è stata effettuata con l'ausilio dei tecnici comunali una dettagliata ricerca al fine di reperire informazioni di natura urbanistica riferite all'immobile; non sono emerse pratiche urbanistiche a nome (precedente proprietario) né a nome (riferite a tali unità immobiliari). Da tale analisi si è concluso che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 67'; come si evince anche dall'atto di compravendita, esso risultava essere identificato come fabbricato di natura rurale. Successivamente negli anni ha subito alcune modifiche non sostanziali che lo hanno trasformato nella sua attuale configurazione; ad oggi non presenta caratteristiche di ruralità. Inoltre nel corso degli ultimi anni l'appartamento oggetto di pignoramento è stato frazionato in due appartamenti autonomi; tale trasformazione edilizia è avvenuta senza alcun titolo abilitativo.

L'immobile era identificato catastalmente (da pignoramento) al N.C.E.U. del Comune di Pagani al N.C.E.U. al;
foglio 6 p.la 201 sub 2, cat. A2 cl.2 Vani 6,5 rendita Euro 503,55 €; (Vd. Allegato 6)

In virtù della diversa configurazione dei luoghi rispetto alla Visura Planimetrica il sottoscritto CTU, presentando richiesta di autorizzazione al Giudice delegato ha effettuato una variazione catastale (Vd. Allegato 8) attraverso il deposito di un Docfa al Catasto di Salerno (Vd. Allegato 17) in maniera da rispettare l'attuale stato dei luoghi, ossia due unità immobiliari indipendenti come di seguito indicate;

- Fg. 6 p.la 201 sub 5 Cat. A2 cl 4 Vani 4,5 rendita Euro 499,67;
- Fg. 6 p.la 201 sub 6 Cat A2 cl 4 Vani 4 rendita Euro 444,15; (Vd, Allegato 7).



Allo scopo di rendere chiara ed intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione supportata da rilievi fotografici effettuati ed allegati alla presente. (V. All.9);

I beni pignorati (riportando l'ordine seguito nell'atto di pignoramento) consistono in:

1. Cespite n.1 : IMMOBILE sito in Pagani (SA) alla via Corallo n.237. L'immobile oggetto di procedura comprende un appartamento sviluppato su unico livello attualmente diviso in due appartamenti con due ingressi autonomi; l'appartamento n.1 si compone di un ingresso soggiorno, una corridoio attraverso cui si accede ad una piccola cucina, due camere da letto ed due bagno; l'appartamento n.2 si compone di un ingresso soggiorno di un'ampia cucina ed un bagno; all'interno dello stesso è ubicata una scala che consente l'accesso ad un appartamento posto al piano superiore non oggetto di valutazione.

L'unità oggetto di valutazione si sviluppa su un piano, il tutto realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in blocchi in laterizio del tipo R.B.D. Dall'accesso ai luoghi (in data 10.03.2017) è emerso che tale cespite è costituito da;

- Appartamento posto al piano terra di un immobile su due livelli a cui si accede attraverso una corte ed un cancello di accesso pedonale e carrabile posto su una strada privata. La corte comune a cui si accede attraverso il cancello carrabile, che circonda l'intera abitazione è identificata catastalmente al N.C.T. al fg. 6 p.lla 1458; la stessa pur essendo presente nell'atto di compravendita in cui la sig.ra ha acquistato l'intero complesso dal sig. , non risulta essere in ditta ma in ditta (Vd. Allegato 18). Tale circostanza risulta non coerente con quanto riportato all'interno dell'atto di compravendita attribuendo pertanto ciò ad un errore di allineamento catastale. Tanto premesso si precisa che tale particella di terreno ossia, Fg. 6 p.lla 1458, non risulta essere oggetto di valutazione ma sostanzialmente legata alla stessa in quanto la stessa particella è utilizzata come corte all'immobile oggetto di valutazione ed oggetto di procedura. L'immobile all'atto del pignoramento era identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sub 2, ma in virtù di quanto già evidenziato in premessa l'immobile attualmente è identificato **N.C.E.U. del comune di Pagani al F. 6 p.lla 201 sub 5 cat. A2 Vani 4,5 R.c. 499,67 €**, in ditta **Picirillo Agnese e al Fg. 6. P.lla 201 sub 6 cat. A2 Vani 4 R.C. 444,15 €**. **L'attuale configurazione coincide con le schede catastali (V. All. 10) coincide con lo stato reale dei luoghi. L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. (A.P.E.)**

Descrizione dettagliata dei beni pignorati



Cespite n.1

Appartamento n.1

Immobilabile sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. In particolare quindi l'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra a cui si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile presentava uno stato dei luoghi diverso da quanto indicato nell'atto di pignoramento ed in particolare l'appartamento oggetto di procedura è stato diviso in due unità indipendenti tra loro. Ad entrambi gli appartamenti si accede attraverso due portoncini blindati posti sulla corte comune. Per una più facile individuazione gli appartamenti saranno identificati in Appartamento n.1, l'appartamento posto al lato nord del fabbricato ed appartamento n.2 quello invece posto sul fronte sud del fabbricato (per una maggiore identificazione si rimanda all'allegato Grafico).

L'Appartamento n.1 si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 85 mq.

Ad esso si accede attraverso un portone in legno, che conduce ad un ingresso soggiorno. In questa zona è ubicato inoltre un bagno posto sul lato sinistro della stanza. Dall'ingresso/soggiorno per mezzo di un corridoio si accede ad una piccola cucina in muratura di media qualità; per mezzo del corridoio si accede inoltre alle due camere da letto ed al bagno. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione in virtù di una recedente opera di ristrutturazione (2009/2010). Alla fine di una più semplice caratterizzazione sullo stato di divisione degli immobili si rimanda all'allegato fotografico. Gli Immobili risultano nello specifico costituiti da:

- **ingr.- soggiorno** di mq 29,16
- **w.c. 1** di mq 5,00
- **camera da letto 1** di mq 15,36
- **camera da letto 2** di mq 16,20
- **wc** di mq 6,30
- **disimpegno** di mq 9,94

Il tutto sviluppa una superficie commerciale pari a 100,44 mq

L' Appartamento si presenta in buone condizioni: la pavimentazione è in piastrelle monocottura di colore grigio, mentre il w.c.1 ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura di colore beige ; gli infissi sono in legno con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.

Buone le finiture interne: le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate di colore chiaro, mentre



la cucina presenta una parete rivestita in piastrella e struttura in muratura. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas , impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia.



-C-

Stato di possesso

Cespite n.1; Appartamento n. 1 è occupato dal padre del debitore esecutore e nello specifico dal sig.



Contratti di locazione.

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati e relativi agli immobili pignorati.

Valore locativo del bene

Cespite 1: 400 €/mese

-D-

➤ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale –

- Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti in oggetto sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio e quindi non sono soggetti a spese fisse di gestione o manutenzione.
- **Per quanto riguarda invece i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e /o regolarizzati con al momento della vendita a cura e spese della procedura**, il sottoscritto evidenzia che sui cespiti oggetto di pignoramento sussistono:
 - *Atto di Pignoramento n. 5178/4444 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena.*



-E-

➤ **Regolarità edilizia ed urbanistica -**

Appartamento n.1;

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Pagani si evince che;
L'immobile è stato realizzato non nella sua attuale consistenza in data antecedente al 1 luglio 67. Dopo diverse ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico sia presso l'ufficio condono del Comune di Pagani (Vd. Allegato 11) non è emersa documentazione tecnica che testimoni l'attuale stato dei luoghi. Inoltre esaminando l'atto di compravendita (Vd. Allegato 13) è stato possibile evidenziare che l'immobile è stato trasferito in una consistenza diversa alla sig.ra e alla sig.ra dal sig nella sua consistenza attuale; nello specifico gli immobili sono stati poi in assenza di qualsiasi titolo abilitativo frazionati in due unità immobiliari (appartamento n.1/appartamento n.2) così come si sono presentati al sottoscritto durante il sopralluogo effettuato.

Pertanto l'immobile si presenta legittimo nella sua consistenza totale, ma difforme rispetto alla sua configurazione originaria, in quanto allo è stato frazionato in due unità immobiliari; tale tipo di abuso è sanabile con la presentazione di un Accertamento di Conformità.

Costo regolarizzazione immobili frazionati.

Presentazione pratica edilizia di Accertamento di conformità con tutti i relativi allegati tecnici e pagamento dei relativi oneri;

Costi per presentazione Accertamento di Conformità;

5.000,00 €

Tali spese saranno ripartite in maniera equa tra le stime dei due appartamenti oggetto di valutazione.

-F-

➤ **Attestazione di Prestazione Energetica -**

Appartamento n. 1 rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90. Poiché non né è dotato, si è provveduto alla redazione della suddetta attestazione (V. All 12).

-G-

➤ **Formazione dei lotti -**



Date le caratteristiche del compendio pignorato, si ritiene opportuno accorpate il Cespite in un unico Lotto che di seguito indicheremo come Lotto 1.

LOTTO 1 – Piena ed esclusiva proprietà – Immobile sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. In particolare quindi l'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra a cui si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. **L'Appartamento si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 85 mq.** Ad esso si accede attraverso un portone in legno, che conduce ad un ingresso soggiorno. In questa zona è ubicato inoltre un bagno posto sul lato sinistro della stanza. Dall'ingresso/soggiorno per mezzo di un corridoio si accede ad una piccola cucina in muratura di media qualità; per mezzo del corridoio si accede inoltre alle due camere da letto ed al bagno.

L' Appartamento si presenta in buone condizioni: la pavimentazione è in piastrelle monocottura di colore grigio, mentre il w.c.1 ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura di colore beige ; gli infissi sono in legno con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato. Buone le finiture interne: le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate di colore chiaro, mentre la cucina presenta una parete rivestita in piastrella e struttura in muratura. **Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.la 201 sib 5 Cat. A2 Cl. 4 Consistenza 4,5 Vani Rendita 499,67 € in ditta Picirillo Agnese 1/1 .**

-H-

➤ **Valore del bene e costi-**

Appartamento n.1;

Per la stima del valore dei suddetti beni immobili pignorati ho adottato il procedimento **sintetico-comparativo**: i beni da stimare sono stati comparati ad altri ad esso analoghi di cui erano noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il *metro quadrato di superficie* che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.



Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche *posizionali estrinseche* (la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e *le caratteristiche posizionali intrinseche* (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, etc.).

Per cui dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI relative al primo semestre del 2015, (V. All.14) ho ricavato il **valore capitale unitario (o valore di mercato)** all'attualità, per l'immobile pignorato. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ho ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} \times S_{\text{commerciale}}$$

Determinazione del valore capitale unitario (o valore di mercato)

Il valore capitale unitario (o valore di mercato) è stato determinato considerando le quotazioni medie di zona al metro quadro delle tipologie edilizie oggetto di p.e., riferite al territorio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto (V. All. 14) e **le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di stima.**

Per cui, si ha che:

il Valore capitale unitario (valore di mercato) del Cespite 1
è pari a 1000,00 €/mq;

Definizione della superficie commerciale

La *superficie reale o commerciale* di un immobile è pari alla superficie lorda del locale più gli accessori (terrazze, suppeni, porticati) calcolati in quota parte

$$S_c = S_l + xA + yB + zC...$$

Dove:

SI = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori



Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale del Cespite 1 così come calcolata nei grafici allegati alla presente relazione peritale (V. All.15) è pari a:

$$\underline{\underline{Sc = 100,44 \text{ m}}}$$

Stima del valore dei beni

Moltiplicando il valore capitale unitario degli immobili oggetto di pignoramento per la relativa superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo agli immobili pignorati.

Cespite 1

Valore di mercato del Cespite 1:

$$\begin{aligned} & (100,44 \text{ mq}) \times 1000 \text{ €/mq} = \\ & = 100.440,00\text{€} \end{aligned}$$

in cifra tonda ed approssimata

$$\begin{aligned} & \underline{\underline{\text{€ } 100.000,00}} \\ & \text{(centomila,00)} \end{aligned}$$

-

**Spese per la regolarizzazione degli illeciti edilizi
e per il ripristino dello stato assentito**

$$2.500,00 \text{ €}$$

=

$$\underline{\underline{\text{€ } 97.500,00}}$$

in cifra tonda ed approssimata

$$\underline{\underline{\text{€ } 97.500,00}}$$

(Novantasettemilacinquecento,00 Euro)



Appartamento n. 2



Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Cespite 2

Immobilie sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. In particolare quindi l'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra a cui si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile presentava uno stato dei luoghi diverso da quanto indicato nell'atto di pignoramento ed in particolare l'appartamento oggetto di procedura è stato diviso in due unità indipendenti tra loro. Ad entrambi gli appartamenti si accede attraverso due portoncini blindati posti sulla corte comune. Per una più facile individuazione gli appartamenti saranno identificati in Appartamento n.1, l'appartamento posto al lato nord del fabbricato ed appartamento n.2 quello invece posto sul fronte sud del fabbricato (per una maggiore identificazione si rimanda all'allegato Grafico).

L'Appartamento n.2 si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 65 mq.

L'Appartamento n.2 si compone di un ingresso/soggiorno ed uno spazio open che conduce alla cucina dove risulta ubicato un bagno ed un relativo corpo scala che conduce all'appartamento posto al piano superiore.

L'immobile risulta essere costituito nello specifico;

- **ingr.- soggiorno** di mq 31,84
- **w.c.** di mq 2,20
- **cucina** di mq 30,66

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, con pavimentazione di colore grigio; le pareti sono tinteggiate di colore bianco e di colore grigio; le finiture degli igienici sono ottimali così come sono ottimali le finiture degli infissi esterni. Al fine di avere una più semplice caratterizzazione sullo stato degli immobili si rimanda all'allegato fotografico. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas , impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia.

-C-

Stato di possesso

Il cespite n.2 è occupato dalla sig.ra sorella della debitrice eseguita sig.ra



Contratti di locazione.

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati e relativi agli immobili pignorati.

Valore locativo del bene

Cespite 1: 350 €/mese



-D-

➤ **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale –**

- Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti in oggetto sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio e quindi non sono soggetti a spese fisse di gestione o manutenzione.
- **Per quanto riguarda invece i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e /o regolarizzati con al momento della vendita a cura e spese della procedura**, il sottoscritto evidenzia che sui cespiti oggetto di pignoramento sussistono:
 - *Atto di Pignoramento n. 5178/4444 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena.*



-E-

➤ **Regolarità edilizia ed urbanistica -**

Cespite 2;

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Pagani si evince che;

L'immobile è stato realizzato non nella sua attuale consistenza in data antecedente al 1 luglio 67. Dopo diverse ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico sia presso l'ufficio condono del Comune di Pagani (Vd. Allegato 11) non è emersa documentazione tecnica che testimoni l'attuale stato dei luoghi. Inoltre esaminando l'atto di compravendita (Vd. Allegato 13) è stato possibile evidenziare che l'immobile è stato trasferito in una consistenza diversa alla sig.ra e alla sig.ra dal sig Nella sua consistenza attuale; nello specifico gli immobili sono stati poi in assenza di qualsiasi titolo abilitativo frazionati in due unità immobiliari (appartamento n.1/appartamento n.2) così come si sono presentati al sottoscritto durante il sopralluogo effettuato.



Pertanto l'immobile si presenta legittimo nella sua consistenza totale, ma difforme rispetto alla sua configurazione originaria, in quanto allo è stato frazionato in due unità immobiliari; tale tipo di abuso è sanabile con la presentazione di un Accertamento di Conformità.

Costo regolarizzazione immobili frazionati.

Presentazione pratica edilizia di Accertamento di conformità con tutti i relativi allegati tecnici e pagamento dei relativi oneri;

Costi per presentazione Accertamento di Conformità;

5.000,00 €

Tali spese saranno ripartite in maniera equa tra le stime dei due appartamenti oggetto di valutazione.

-F-

➤ **Attestazione di Prestazione Energetica -**

Il Cespite 2 rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90. Poiché non né è dotato, si è provveduto alla redazione della suddetta attestazione (V. All 16)

-G-

➤ **Formazione dei lotti -**

Date le caratteristiche del compendio pignorato in un unico Lotto che di seguito indicheremo come Lotto 2;

LOTTO 2 – Piena ed esclusiva proprietà – Immobile sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. In particolare quindi l'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra a cui si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. *L'Appartamento si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 65 mq.* Ad esso si accede attraverso un portone blindato che apre su un ingresso/soggiorno ed uno spazio open

che conduce alla cucina dove risulta ubicato un bagno ed un relativo corpo scala che conduce all'appartamento posto al piano superiore.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, con pavimentazione di colore grigio; le pareti sono tinteggiate di colore bianco e di colore grigio; le finiture degli igienici sono ottimali così come sono ottimali le finiture degli infissi esterni. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas, impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia legno tamburato. **Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sib 6 Cat. A2 Cl. 4 Consistenza 4 Vani Rendita 444,15 € in ditta Piccirillo Agnese 1/1.**



-H-

➤ **Valore del bene e costi-**

Cespite 2;

Per la stima del valore dei suddetti beni immobili pignorati ho adottato il procedimento **sintetico-comparativo**: i beni da stimare sono stati comparati ad altri ad esso analoghi di cui erano noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il *metro quadrato di superficie* che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche **posizionali estrinseche** (la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le **caratteristiche posizionali intrinseche** (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, etc.).

Per cui dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI relative al primo semestre del 2015, (**V. All.14**) ho ricavato il **valore capitale unitario (o valore di mercato)** all'attualità, per l'immobile pignorato. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ho ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$$\mathbf{V_{capitale\ totale} = V_{capitale\ unitario} \times S. commerciale}$$

Determinazione del valore capitale unitario (o valore di mercato)



Il valore capitale unitario (o valore di mercato) è stato determinato considerando le quotazioni medie di zona al metro quadro delle tipologie edilizie oggetto di p.e., riferite al territorio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto (V. All. 14) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di stima.

Per cui, si ha che:

il Valore capitale unitario (valore di mercato) del Cespite 1

è pari a 1100,00 €/mq;

Definizione della superficie commerciale

La *superficie reale o commerciale* di un immobile è pari alla superficie lorda del locale più gli accessori (terrazze, suppeni, porticati) calcolati in quota parte

$$Sc = SI + xA + yB + zC...$$

Dove:

SI = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori

Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale del Cespite 1 così come calcolata nei grafici allegati alla presente relazione peritale (V. All.15) è pari a:

$$**Sc = 83,53 mq**$$





Stima del valore dei beni

Moltiplicando il valore capitale unitario degli immobili oggetto di pignoramento per la relativa superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo agli immobili pignorati.



Cespite 2

Valore di mercato del Cespite 1:

$$(83,53 \text{ mq}) \times 1100 \text{ €/mq} = \\ = 91.883,00\text{€}$$

in cifra tonda ed approssimata

€ 92.000,00

(novantaduemila,00)

-

**Spese per la regolarizzazione degli illeciti edilizi
e per il ripristino dello stato assentito**

2.500,00 €

=

€ 89.500,00

in cifra tonda ed approssimata

€ 89.500,00

(ottantanovemilacinquecento,00 Euro)



Cespite n.3

Locale deposito sito al piano interrato di un immobile che si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. Si tratta di un locale deposito a cui si accede attraverso una botola posta sulla zonetta pertinenziale al fabbricato stesso. Al locale deposito non è stato possibile accedere in quanto la botola d'ingresso risultava essere ostruita da materiale ingombrante e che il sig. sconsigliava l'accesso in quanto lo stesso risultava essere occluso da diversi anni. Pertanto è stato effettuato un sopralluogo visivo sullo stato esterno dello stesso, senza la possibilità di potervi accedere.

Il locale deposito posto al piano interrato sviluppa una superficie complessiva di 21 mq.

Esso è caratterizzato da una altezza di 1.80 m.

Come già precedentemente indicato non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno dello stesso e che consentiva una valutazione dello stato dei luoghi; che allo stesso tempo in base alle informazioni acquisite si tratta di un locale sottoposto al livello stradale usato come cantina e che pertanto è caratterizzato da finiture di pessimo profilo

-C-

Stato di possesso

Il cespite n.3 è occupato dal sig. Piccirillo Emlio in quanto utilizzato come locale di deposito materiale dallo stesso.

Contratti di locazione.

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati e relativi agli immobili pignorati.

Valore locativo del bene

Cespite 1: 50 €/mese



-D-

➤ **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale -**

- Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti in oggetto sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio e quindi non sono soggetti a spese fisse di gestione o manutenzione.
- **Per quanto riguarda invece i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e /o regolarizzati con al momento della vendita a cura e spese della procedura**, il sottoscritto evidenzia che sui cespiti oggetto di pignoramento sussistono:
 - *Atto di Pignoramento n. 5178/4444 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena.*

-E-

➤ **Regolarità edilizia ed urbanistica -**

Cespite 3;

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Pagani si evince che;

L'immobile è stato realizzato non nella sua attuale consistenza in data antecedente al 1 luglio 67. **Pertanto l'immobile si presenta legittimo nella sua consistenza totale.**

-F-

➤ **Attestazione di Prestazione Energetica -**

Il Cespite 2 non rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90.





-G-

➤ **Formazione dei lotti -**

Date le caratteristiche del compendio è opportuno accorpate il deposito ad uno dei lotti già formati e nello specifico al LOTTO 1;



LOTTO 1- Piena ed esclusiva proprietà – Locale deposito sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, sito al piano interrato di un immobile che si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. Si tratta di un locale deposito a cui si accede attraverso una botola posta sulla zonetta pertinenziale al fabbricato stesso. Al locale deposito non è stato possibile accedere in quanto la botola d'ingresso risultava essere ostruita da materiale ingombrante e che il sig. sconsigliava l'accesso in quanto lo stesso risultava essere occluso da diversi anni. Pertanto è stato effettuato un sopralluogo visivo sullo stato esterno dello stesso, senza la possibilità di potervi accedere.

Il locale deposito posto al piano interrato sviluppa una superficie complessiva di 21 mq.

Esso è caratterizzato da una altezza di 1.80 m.

**Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sib 4 Cat. C2 Cl. 4 Consistenza 21 mq
Rendita 22,78 € in ditta Piccirillo Agnese 1/1**



-H-

➤ **Valore del bene e costi-**

Cespite 3;

Per la stima del valore dei suddetti beni immobili pignorati ho adottato il procedimento **sintetico-comparativo**: i beni da stimare sono stati comparati ad altri ad esso analoghi di cui erano noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il *metro quadrato di superficie* che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.



Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche *posizionali estrinseche* (la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e *le caratteristiche posizionali intrinseche* (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, etc.).

Per cui dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI relative al primo semestre del 2015, (V. All.14) ho ricavato il **valore capitale unitario (o valore di mercato)** all'attualità, per l'immobile pignorato. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ho ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$$\mathbf{V_{capitale\ totale} = V_{capitale\ unitario} \times S. commerciale}$$

Determinazione del valore capitale unitario (o valore di mercato)

Il valore capitale unitario (o valore di mercato) è stato determinato considerando le quotazioni medie di zona al metro quadro delle tipologie edilizie oggetto di p.e., riferite al territorio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto (V. All. 14) e **le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di stima. Nello specifico trattandosi di un deposito posto al piano interrato a cui si accede attraverso una botola e che lo stesso si trova in pessimo stato di conservazione, si è deciso di applicare un coefficiente di deprezzamento sul valore quotato OMI.**

Per cui, si ha che:

il Valore capitale unitario (valore di mercato) del Cespite 1
è pari a 400,00 €/mq;

Definizione della superficie commerciale

La *superficie reale o commerciale* di un immobile è pari alla superficie lorda del locale più gli accessori (terrazze, suppeni, porticati) calcolati in quota parte

$$\mathbf{S_c = S_l + xA + yB + zC...}$$

Dove:

S_l = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$x, y, z...$ sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.
 $A, B, C...$ sono le superfici degli accessori



Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale del Cespite 3 così come calcolata nei grafici allegati alla presente relazione peritale (V. All.15) è pari a:

Sc = 21,00 mq



Stima del valore dei beni

Moltiplicando il valore capitale unitario degli immobili oggetto di pignoramento per la relativa superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo agli immobili pignorati.

Cespite 3

Valore di mercato del Cespite 1:

$$(21,00 \text{ mq}) \times 400,00 \text{ €/mq} = \\ = 8.400,00 \text{ €}$$

in cifra tonda ed approssimata

€ 8.400,00

(ottomilaquattrocento,00)

-

(ottomilaquattrocento,00 Euro)



QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO n.1

Piena ed esclusiva proprietà – Immobile sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su due livelli; ad esso si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune.

L'Appartamento si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 85 mq.

All'appartamento si accede attraverso un portone in legno, che conduce ad un ingresso soggiorno. In questa zona è ubicato inoltre un bagno posto sul lato sinistro della stanza. Dall'ingresso/soggiorno per mezzo di un corridoio si accede ad una piccola cucina in muratura di media qualità; per mezzo del corridoio si accede inoltre alle due camere da letto ed al bagno. L' Appartamento si presenta in buone condizioni: la pavimentazione è in piastrelle monocottura di colore grigio, mentre il w.c.1 ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura di colore beige ; gli infissi sono in legno con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato. Buone le finiture interne: le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate di colore chiaro, mentre la cucina presenta una parete rivestita in piastrella e struttura in muratura. **Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sub 5 Cat. A2 Cl. 4 Consistenza 4,5 Vani Rendita 499,67 € in ditta Picirillo Agnese 1/1 .**

Piena ed esclusiva proprietà – Locale deposito sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, sito al piano interrato di un immobile che si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. Si tratta di un locale deposito a cui si accede attraverso una botola posta sulla zonetta pertinenziale al fabbricato stesso. Al locale deposito non è stato possibile accedere in quanto la botola d'ingresso risultava essere ostruita da materiale ingombrante e che il sig. , sconsigliava l'accesso in quanto lo stesso risultava essere occluso da diversi anni. Pertanto è stato effettuato un sopralluogo visivo sullo stato esterno dello stesso, senza la possibilità di potervi accedere.

Il locale deposito posto al piano interrato sviluppa una superficie complessiva di 21 mq. Esso è caratterizzato da una altezza di 1.80 m.

Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sib 4 Cat. C2 Cl. 4 Consistenza 21 mq Rendita 22,78 € in ditta Piccirillo Agnese 1/1 .

PREZZO- BASE: euro 105.900,00 (centocinquenovecento/00 Euro)

LOTTO n.2

Piena ed esclusiva proprietà – Piena ed esclusiva proprietà – Immobile sito alla via Corallo n. 237 del Comune di Pagani, si sviluppa su due piani di cui uno è oggetto della presente valutazione. In particolare quindi l'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra a cui si accede attraverso, un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. **L'Appartamento si sviluppa su unico piano per una superficie complessiva di 65 mq.** Ad esso si accede attraverso un portone blindato che apre su un ingresso/soggiorno ed uno spazio open che conduce alla cucina dove risulta ubicato un bagno ed un relativo corpo scala che conduce all'appartamento posto al piano superiore. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, con pavimentazione di colore grigio; le pareti sono tinteggiate di colore bianco e di colore grigio; le finiture degli igienici sono ottimali così come sono ottimali le finiture degli infissi esterni. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas, impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia legno tamburato. **Esso è distinto al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 201 sub 6 Cat. A2 Cl. 4 Consistenza 4 Vani Rendita 444,15 € in ditta Piccirillo Agnese 1/1.**
PREZZO- BASE: euro 89.500,00 (ottantanovecinquecento/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, composta da 32 pagine dattiloscritte, e di n.19 allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante alla presente relazione gli allegati di seguito fascicolati.

Scafati 12/06/2017

L'Esperto
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

