TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Maria Troisi

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 53/2023

promossa da: **TICINO SPV S.R.L.**

contro: **OMISSIS**

****

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **11/04/2023**;
- la nota di trascrizione del **23/05/2023;**
- l'istanza di vendita del **24/05/2023;**

il **Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO**,

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Mercato San Severino (SA) alla via Rimembranza n.3/2, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. **53/2023**, promossa da **Ticino SPV S.r.l.** contro **OMISSIS**.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G.E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno 28 febbraio 2025, poi rinviata al **27 maggio 2025,** inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Sarno alla via Abignente n.58, si è tenuto in data 25/11/2024, unitamente al custode giudiziario, avv. Maria Rosaria Aliberti, mentre i successivi in data 18/12/2024, 09/01/2024 e 16/01/2025 unicamente dal sottoscritto.

Successivamente il sottoscritto era costretto a richiedere proroga per il deposito della perizia in data 27/01/2025 a causa delle difficoltà nel reperire presso gli uffici del comune di Sarno informazioni circa la legittimità edilizia ed urbanistica dei beni.

Si sono quindi compiuti per ogni cespite i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente ***(Allegato n. 1)***.

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Sarno (SA). Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato all'istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile 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.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notar Niccolò di Perugia ***(Allegato n. 2)***.

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione a ciascun immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa il certificato di stato civile dell'esecutato, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dello stesso (cfr risposta al quesito n.14).

- QUESITO n. 1 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente atto:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione all'abitazione pignorata mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Di Lietro Lucia di Nocera Inferiore (SA) in data 06/07/2006 trascritto a Salerno il 12/07/2006 ai numeri 38581/23221.
- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione al vano terraneo pignorato mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Di Lietro Lucia di Nocera Inferiore (SA) in data 06/07/2006 trascritto a Salerno il 12/07/2006 ai numeri 38581/23221.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

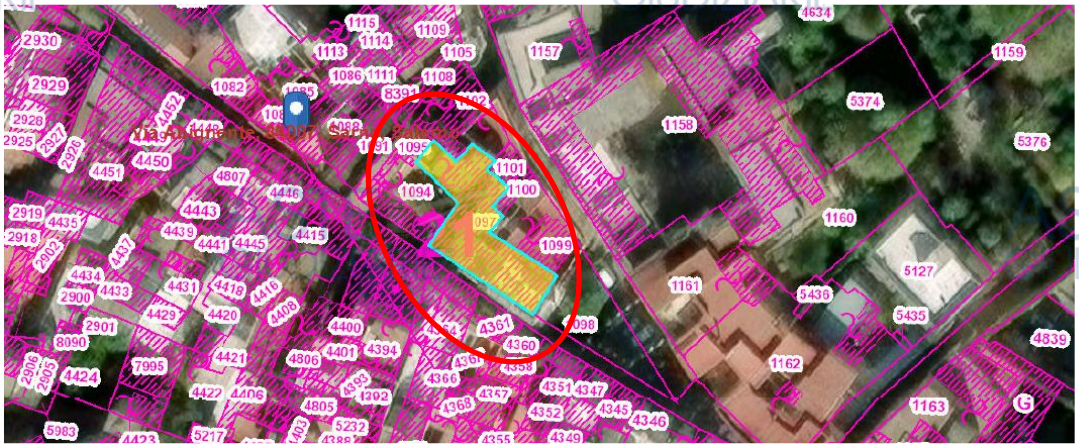
Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

1) Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 7 vani, sup. cat. 171 mq, sup. escl. aree scoperte 165 mq, rendita € 397,67 ***(Allegato n. 3)***
2) Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67 ***(Allegato n. 4)***

I beni pignorati sulla particella 1097 del foglio 20 appartengono ad un edificio di antica costruzione che si erge lungo via Abignente e dalla quale gli immobili hanno accesso indipendente.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Sarno (SA) Foglio n. 20, particella 1097 ***(Allegato n.5)*** e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappa catastale riferita a Sarno al foglio n. 20, particelle particella 1097 ***(Allegato n.6)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in due lotti. Si procede, pertanto, alla loro formazione così come di seguito indicato:

Lotto n. 1

Appartamento sito in Sarno (SA) alla via Abignente n.58, piano secondo confinante a nord-ovest con vialetto pedonale e corte centrale mappale 1094, a nord-est con mappal1i 1102, 1101 e 1100, a sud-est con mappale 1099 e stesso mappale altro subalterno ed a sud-ovest con corte centrale mappale 1094 e stesso mappale altro subalterno.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 7 vani, sup. cat. 171 mq, sup. escl. aree scoperte 165 mq, rendita € 397,67.

Lotto n. 2

Locale commerciale sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 54, piano terra confinante a nord-ovest con scala comune e stesso mappale altro subalterno, a nord-est con stesso mappale altro subalterno e mappale 1099, a sud-est con stesso mappale altro subalterno ed a sud-ovest con via Abignente.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- QUESITO n. 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto

I beni pignorati fanno parte di un edificio di antica costruzione che si erge lungo via Abignente ed intorno a due lati di una corte interna in comune con altri edifici e dalla quale gli immobili hanno l'accesso pedonale indipendente. L'accesso all'appartamento avviene da un piccolo ballatoio scoperto al piano primo mediante portoncino in un vano scala interno di proprietà esclusiva che serve, oltre al ballatoio al secondo piano, anche il lastrico di copertura sovrastante l'immobile. Il locale commerciale al piano terra, invece, ha sia accesso diretto dalla via Abignente al civ. n. 54 che da una angusta porta metallica posta sul primo pianerottolo di riposo della scala comune che conduce al piano primo.

Il fabbricato in questione con struttura portante in muratura portante, solai prevalentemente in laterocemento o a volte, si fraziona in tre livelli con accessi indipendenti. I beni pignorati occupano parzialmente il pian terreno e l'itero secondo piano.

I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi ***(Allegato n.7)***, utili ad identificare e descrivere i beni pignorati lotto per lotto, unitamente al rilievo fotografico ***(Allegato n. 8)***.

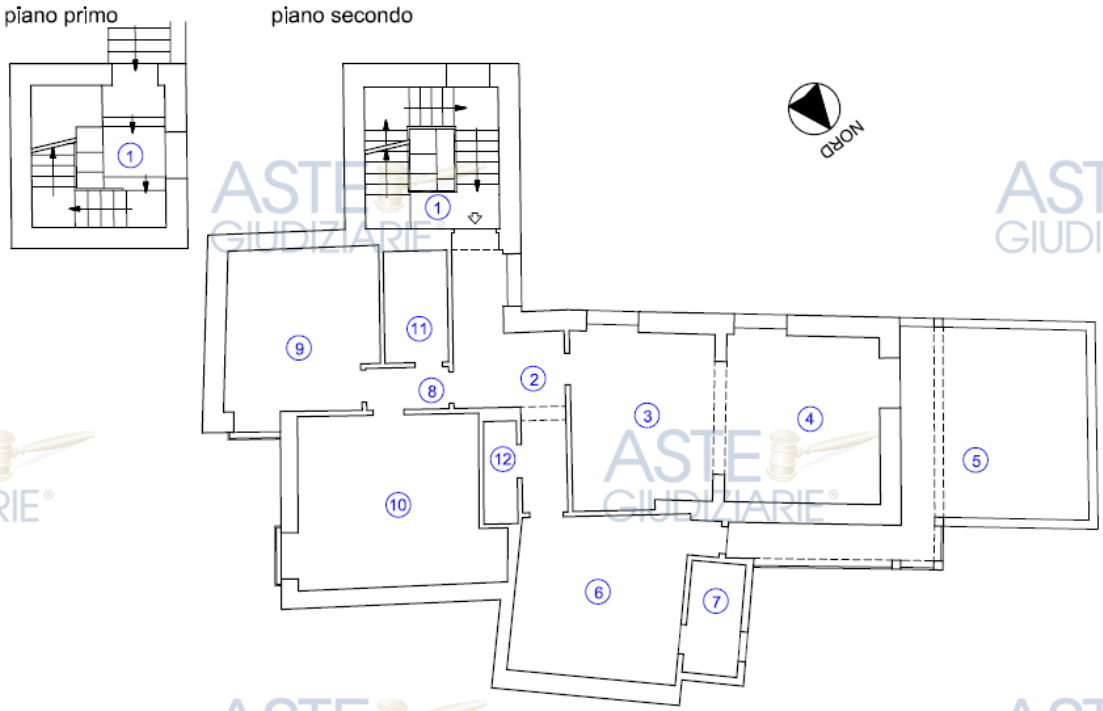
L'edificio in Sarno alla via Abignente è situato in una zona definita centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione del Lotto n. 1

Appartamento sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 58, piano secondo confinante a nord-ovest con vialetto pedonale e corte centrale mappale 1094, a nord-est con mappal1i 1102, 1101 e 1100, a sud-est con mappale 1099 e stesso mappale altro subalterno ed a sud-ovest con corte centrale mappale 1094 e stesso mappale altro subalterno. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 7 vani, sup. cat. 171 mq, sup. escl. aree scoperte 165 mq, rendita € 397,67.

Planimetria stato attuale



L'accesso avviene al piano primo mediante porta di caposcala dal ballatoio esterno di piano e successivamente mediante altra porta di caposcala dal ballatoio del secondo piano. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici abitabili al piano primo sono ripartite in:

1) Vano scala ampio 12,48 m^2 che consente l'accesso al piano secondo, dotato di finestra a doppio battente orientata a nord-ovest al piano primo e finestra a doppio battente orientata a sud-ovest al piano secondo;

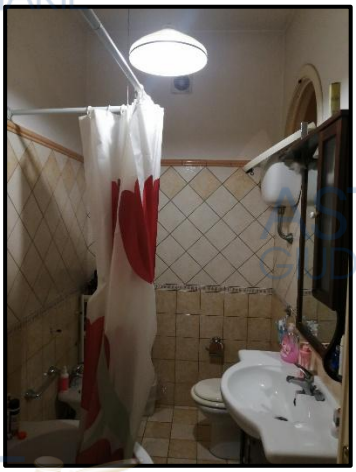
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Ingresso-disimpegno centrale di 11,05 m^2 che serve gli altri ambienti dell'appartamento, dotato di finestra a doppio battente orientata a nord-ovest;
3) Camera soggiorno ampia 16,94 m^2 con finestra a doppio battente orientata a sud-ovest;
4) Cucina - tinello ampia 17,55 m^2, accessibile dal soggiorno mediante un arcone ribassato e dotata sia di finestra a doppio battente orientata a sud-ovest che di balcone orientato a nord-ovest che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
5) Terrazzo parzialmente coperto ampio complessivamente 29,22 m^2, accessibile mediante i balconi degli ambienti al punto 4 e 6 che affaccia sul vialetto di via Abignente, su coperture di fabbricati limitrofi e sulla corte interna;
6) Camera, ampia 18,67 m^2 con balcone a doppio battente orientato a nord ovest che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto precedente;
7) Servizio igienico di 4,02 m^2, accessibile unicamente dalla camera di cui al punto precedente e dotato di finestrella esposta a nord-ovest;
8) Disimpegno di 2,28 m^2 che serve le altre due camere dell'appartamento privo di aperture verso l'esterno;
9) Camera, ampia 15,87 m^2 con balcone a doppio battente orientato a nord-est;
10) Camera, ampia 21,41 m^2 con balcone a doppio battente orientato a sud-est;
11) Servizio igienico di 4,66 m^2, privo di aperture verso l'esterno;
12) Ripostiglio di 2,26 m^2 con accesso esclusivo dall'ambiente di cui al punto 2, privo di aperture verso l'esterno.

Rilievo fotografico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 1				
piano	**vano n.**	**dest. d'uso**	**Sup. Utile**	**S.N.R. esterne**
primo/secondo	1	vano scala	12,48	
secondo	2	disimpegno	11,55	
secondo	3	soggiorno	16,94	
secondo	4	cucina-tinello	17,55	
secondo	5	terrazzo		29,22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo	6	camera	18,67	
secondo	7	W.C.	4,02	
secondo	8	disimpegno	2,28	
secondo	9	camera	15,87	
secondo	10	camera	21,41	
secondo	11	W.C.	4,66	
secondo	12	ripostiglio	2,26	
		Totale	**127,69**	**29,22**

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive, in quanto non molto lontano l'ultimo intervento di ristrutturazione; pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "normale".

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione unica con piastrelle in gres di colore chiaro di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle; le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro mentre gli infissi esterni in legno con vetrocamera e le persiane avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare è predisposta ma non allacciata alla rete di distribuzione del gas di città con presenza di bombola nel cortile al piano terra; la climatizzazione degli ambienti estiva ed invernale è affidata unicamente ad impianti ad aria mediante split in tutte le camere.

L'appartamento è caratterizzato da una forma allungata ma triesposizionata per cui gode di una discreta illuminazione e areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile/calpestabile interna pari a mq 127,69 con un'altezza di 3,18 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **161,5 mq** abitabili interne e **29,22 mq** di superfici non residenziali esterne.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quando previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 25% del relativo valore per le superficie esterne quali terrazze e balconi.

Per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale** SC = 86,43 mq, di seguito calcolata e specificata

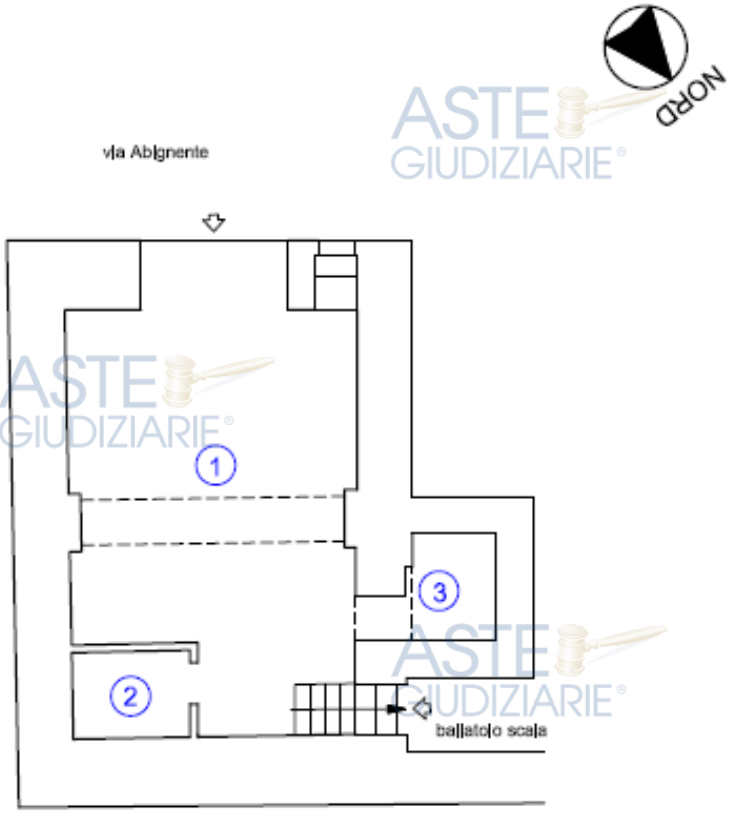
SC = SL + 0,25 S.N.R.E. = 161,5 + 0,25 x 29,22 = **168,81 mq**

L'appartamento dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica e quindi bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

Descrizione del Lotto n. 2

Locale commerciale sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 54, piano terra confinante a nord-ovest con scala comune e stesso mappale altro subalterno, a nord-est con stesso mappale altro subalterno e mappale 1099, a sud-est con stesso mappale altro subalterno ed a sud-ovest con via Abignente. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67.

Planimetria stato attuale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso avviene mediante ampia saracinesca metallica da via Abignente ma anche pedonalmente da una porta metallica sita sul primo pianerottolo di riposo della scala interna dell'edificio.

Le superfici utili sono ripartite in:

1) Ambiente principale ampio 30,48 m^2 dotato, oltre che dal vano d'ingresso, anche di una finestrella orientata a sud-ovest su via Abignente, oltre al vano porta che consente mediante gradinata in ferro ed e muratura, il collegamento con l'interno dell'edificio;
2) Servizio igienico ampio 2,60 m^2 privo de aperture verso l'esterno ma sono un sopraluce sopra la porta verso il locale di cui al punto precedente;
3) Vano deposito di 2,30 m^2 ad altezza decrescente massima di 2,90 m, in quanto ricavato sotto la scala che conduce al piano primo.

Rilievo fotografico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale commerciale è risultato all'atto del sopralluogo in condizioni manutentive discrete e quindi, in considerazione degli elementi propri dell'immobile e della destinazione d'uso, oltreché degli elementi comuni, è possibile considerare lo stato di manutenzione dello stesso "normale".

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico rispondenti alla vigente normativa; la pavimentazione in piastrelle in cotto di medie dimensioni di colore bianco dappertutto. Pareti e volte sono intonacate e tinteggiate di bianco, il servizio igienico è rivestiti in piastrelle; la porta interna è in legno color noce come l'invetriata esterna.

La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 2			
piano	**vano n.**	**dest. d'uso**	**Sup. Utile**
terra	1	negozio	30,48
terra	2	W.C.	2,60
terra	3	sottoscala	2,30
		Totale	**35,38**

La Superficie Utile interna è quindi pari a 35,38 mq per un'altezza interna rilevata di 3,12 m massima sotto la volta del primo ambiente e 3,20 sotto la volta della seconda campata. La **Superficie Lorda** (escludendo il sottoscala indebitamente fruito) è pari a **46,45 mq** e corrisponde alla **Superficie Commerciale**.

Per le unità immobiliari in questa categoria catastale è prevista la dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e quindi bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 13/11/2024, della Certificazione Notarile e dell'atto di compravendita da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale di ciascun cespite costituenti i lotti. Analogamente grazie alle planimetrie catastali estratte dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 13/11/2024, è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Lotto n. 1

Dalla visura storica per immobile effettuata ***(Allegato n. 3)*** si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 7 vani, sup. cat. 171 mq, sup. escl. aree scoperte 165 mq, rendita € 397,67, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, per proprietà a 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 20/06/2016 Pratica n. SA0197650 in atti dal 20/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 96792.1/2016).

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

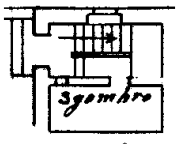
Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 13/11/2024 ***(Allegato n. 9)*** e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

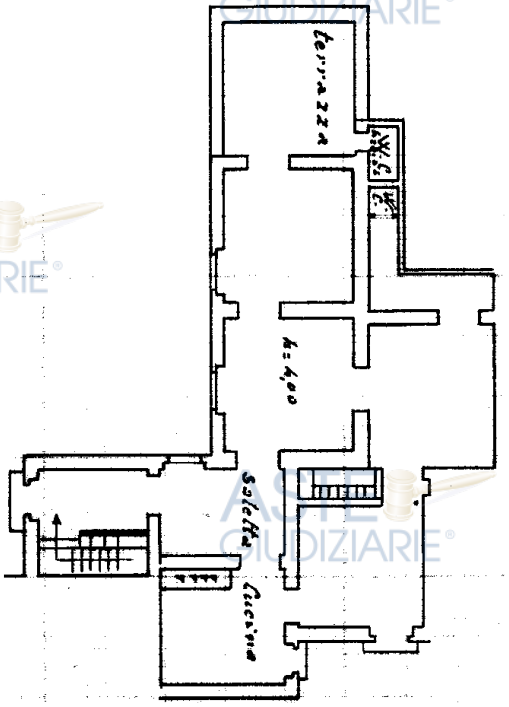
(Allegato n. 7) si evince, al di là dell'approssimazione tipica dei grafici catastali, che non vi è corrispondenza all'interno dello stesso involucro edilizio a causa di un radicale intervento di ristrutturazione che ha portato: una diminuzione di volumetria, avendo reso terrazzo la zona a nord-est esterna alla tompagnatura, dove prima erano collocati degli esigui servizi igienici; il rifacimento della scala ad uso esclusivo che conduce al secondo piano con eliminazione dello sgombero al primo piano e dello sporto a sud-ovet al secondo piano; una diversa distribuzione interna degli ambienti.

PLANIMETRIA CATASTALE

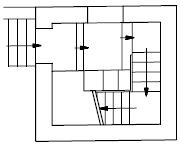
piano primo

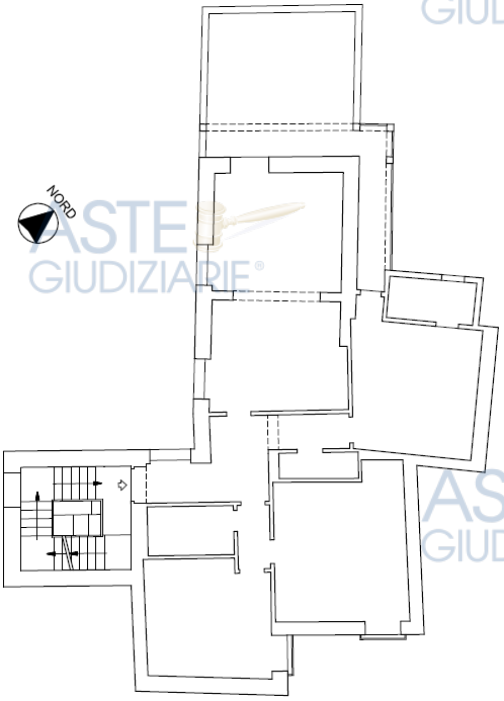


piano secondo



STATO ATTUALE DEI LUOGHI

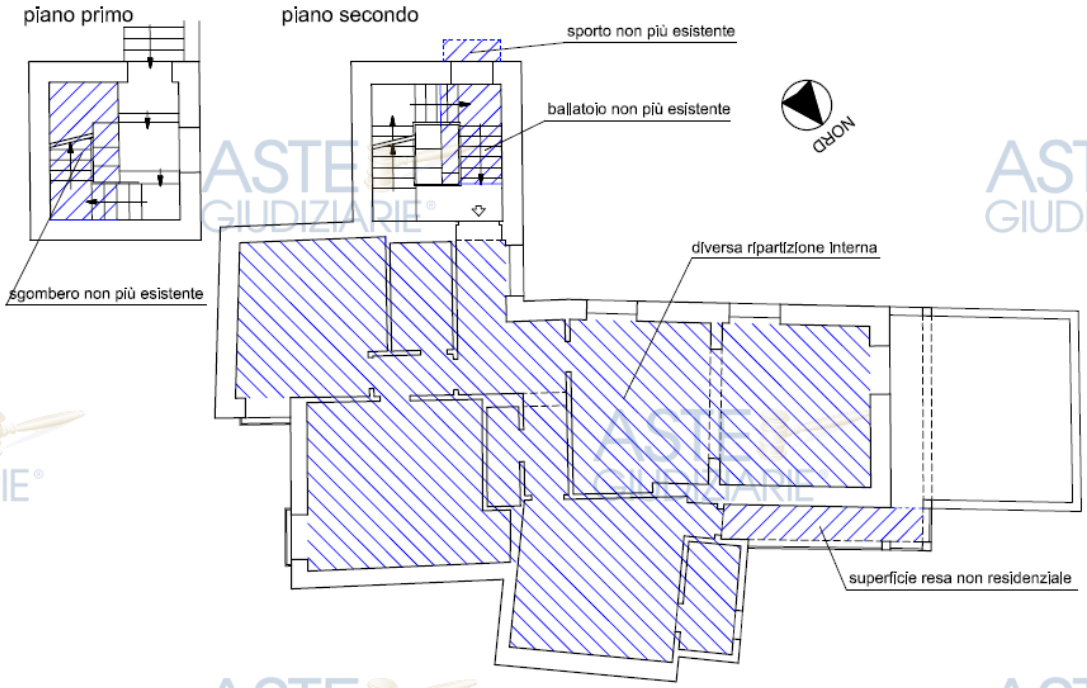




Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate ***(Allegato n. 11)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità sanabili dal punto di vista urbanistico attraverso *variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni e esatta rappresentazione grafica* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 400,00.

Lotto n. 2

Dalla visura storica per immobile effettuata ***(Allegato n. 4)*** si evince che il locale commerciale pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, per proprietà a 1000/1000, in regime di separazione dei beni.
Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

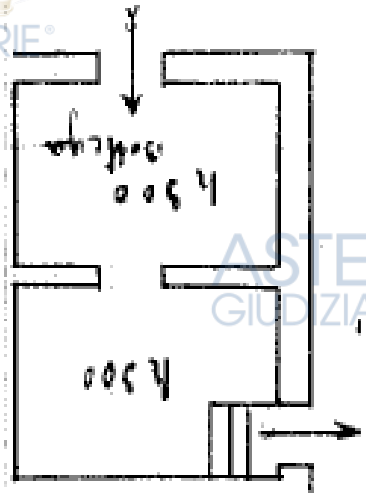
I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 20/06/2016 Pratica n. SA0197413 in atti dal 20/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 96754.1/2016).

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

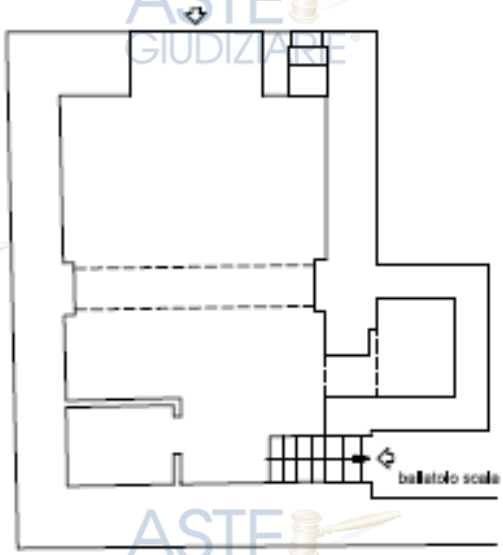
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 13/11/2024 ***(Allegato n. 10)*** e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto ***(Allegato n. 7)*** si evince, al di là dell'approssimazione tipica dei grafici catastali, la non perfetta corrispondenza a causa della presenza nel grafico catastale di un tratto di setto murario interno che risulta eliminato, della realizzazione di un servizio igienico interno e dell'utilizzo senza titolo delle superfici sotto la scala comune con altre unità immobiliari, oltre che della realizzazione di una apertura a finestra ellittica sulla muratura esterna a fianco all'accesso da via Abignente, anch'esso ampliato.

PLANIMETRIA CATASTALE



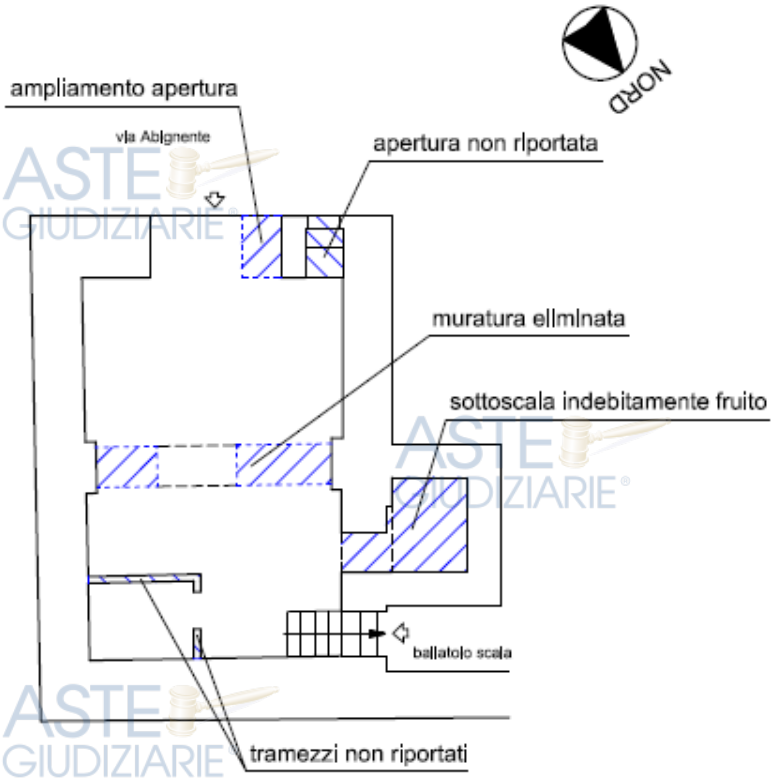
STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate ***(Allegato n. 11)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni e esatta rappresentazione grafica* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00.

- QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto n. 1

Piena proprietà di appartamento in Sarno (SA) alla via Abignente n. 58, piano secondo con accesso da ballatoio scoperto del primo piano; è composto da soggiorno-cucina, disimpegno centrale, tre camere da letto, doppio servizio igienico, terrazzo a livello e ripostiglio; confina a nord-ovest con vialetto pedonale e corte centrale mappale 1094, a nord-est con mappal1i 1102, 1101 e 1100, a sud-est con mappale 1099 e stesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappale altro subalterno ed a sud-ovest con corte centrale mappale 1094 e stesso mappale altro subalterno; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA) alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di diversa distribuzione interna all'interno dello stesso involucro edilizio a causa di un radicale intervento di ristrutturazione che ha portato ad una diminuzione di volumetria, avendo portato servizi igienici all'interno delle murature perimetrali ed al rifacimento della scala ad uso esclusivo che conduce al secondo piano con eliminazione dello sgombero al primo piano e dello sporto a sud-ovet al secondo piano.

Lo stato attuale dei luoghi non risulta suffragato da alcuna pratica edilizia non essendosi rinvenuta alcuna documentazione denunciante interventi o sanatorie presso gli uffici tecnici comunali. A parere dello scrivente stimatore l'immobile può essere legittimato in quanto trattasi di costruzione antica e l'assetto distributivo attuale potrà essere sanato mediante apposita pratica edilizia.

PREZZO BASE € 129.500,00 (centoventinovemilacinquecento/00 euro)

Lotto n. 2

Piena proprietà di locale commerciale in Sarno (SA) alla via Abignente n. 54, piano terra, confinante a nord-ovest con scala comune e stesso mappale altro subalterno, a nord-est con stesso mappale altro subalterno e mappale 1099, a sud-est con stesso mappale altro subalterno ed a sud-ovest con via Abignente; è attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale a causa della presenza nel grafico catastale di un tratto di setto murario interno che risulta eliminato, della realizzazione di un servizio igienico interno, oltre che della realizzazione di una apertura a finestra ellittica sulla muratura esterna a fianco all'accesso da via Abignente, anch'esso ampliato.

Lo stato attuale dei luoghi non risulta suffragato da alcuna pratica edilizia non essendosi rinvenuta alcuna documentazione denunciante interventi o sanatorie presso gli uffici tecnici comunali. A parere dello scrivente stimatore l'immobile può essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legittimato in quanto trattasi di costruzione antica e l'assetto distributivo attuale potrà essere sanato mediante apposita pratica edilizia.

PREZZO BASE € 25.000,00 (venticinquemila/00 euro)

- QUESITO n. 5 -

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza, la visure storiche e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue per ciascun lotto:

Lotto n. 1

L'appartamento che si sviluppa prevalentemente al piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati di Sarno (SA) alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, fu acquistato dal sig. OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per proprietà a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Di Lietro Lucia di Nocera Inferiore (SA) in data 06/07/2006 trascritto a Salerno il 12/07/2006 ai numeri 38581/23221 ***(Allegato n. 12)*** dai dai coniugi, OMISSIS, nata a Sarno (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, e OMISSIS nato a Sambiase (CZ) il OMISSIS - Codice Fiscale OMISSIS mediante il quale lo stesso acquisiva *fabbricato composto da sette vani, in piano secondo e da locale sgombero al primo piano, … … nonché di una terrazza,* … censito al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA) al foglio 20, particella 1097, sub 10, via Abignente n.63, piano 2, Categoria A/4, cl. 3°, vani7, rendita € 397,67.

A loro volta i suddetti coniugi, in regime di comunione dei beni, OMISSIS e OMISSIS, avevano acquisito l'immobile, in comunione legale, da OMISSIS, nata a Philadelphia (USA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Philadelphia (USA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nata a Philadelphia (USA) il OMISSIS e OMISSIS, nata a Philadelphia (USA) il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal Notaio Laudisio Giovanni Battista in data 20/05/1976 trascritto a Salerno il 01/06/1976 ai numeri 11995/10417.

Lotto n. 2

Il locale commerciale sito al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, fu acquistato dal sig. OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per proprietà a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Di Lietro Lucia di Nocera Inferiore (SA) in data 06/07/2006 trascritto a Salerno il 12/07/2006 ai numeri 38581/23221 ***(Allegato n. 12)*** dai dai coniugi, OMISSIS, nata a Sarno (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, e OMISSIS nato a Sambiase (CZ) il OMISSIS - Codice Fiscale OMISSIS mediante il quale lo stesso acquisiva *vano terraneo al civico numero 61, … … avente due porte, una prospiciente sulla via Abignente e l'altra sull'attiguo cortile* censito al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA) al foglio 20, particella 1097, sub 3, via Abignente n.59, piano T, Cat. C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67.

A loro volta i suddetti coniugi, in regime di comunione dei beni, OMISSIS e OMISSIS, avevano acquisito l'immobile, in comunione legale, da OMISSIS, nata a San Gennaro Vesuviano (NA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Sarno (SA) il 12/09/1950, OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, e OMISSIS, nato a Sarno (SA) il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Olga Frigenti in data 21/10/1979 trascritto a Salerno il 24/10/1979 ai numeri 25263/22209.

- QUESITO n. 6 -

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Sarno (SA) ed esservi recato per effettuare ricerche, ha quindi inoltrato apposita formale domanda di accesso agli atti in data 17/01/2025 e solo il giorno 06/03/2025 è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riuscito ad avere un riscontro dagli uffici del S.U.E. che confermasse la non esistenza agli atti comunali di documentazione probante la legittimità delle unità immobiliari pignorate ***(Allegato n. 13)***.

Dall'analisi del contesto edilizio e della tipologia del fabbricato, nonché dei materiali e tecniche che costituiscono gli immobili e tenendo in debita considerazione gli atti di proprietà e catastali oggi ancora estraibili, è possibile rispondere al quesito circa la conformità urbanistica dei beni costituenti i lotti.

Lotto n. 1

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio in muratura portante di antica costruzione modificato in epoca relativamente recente mediante una serie di interventi che hanno trasformato la consistenza descritta nell'atto di provenienza del 2006, corrispondente ai grafici catastali agli atti dal 1951, nell'immobile attuale rilevato dal sottoscritto.

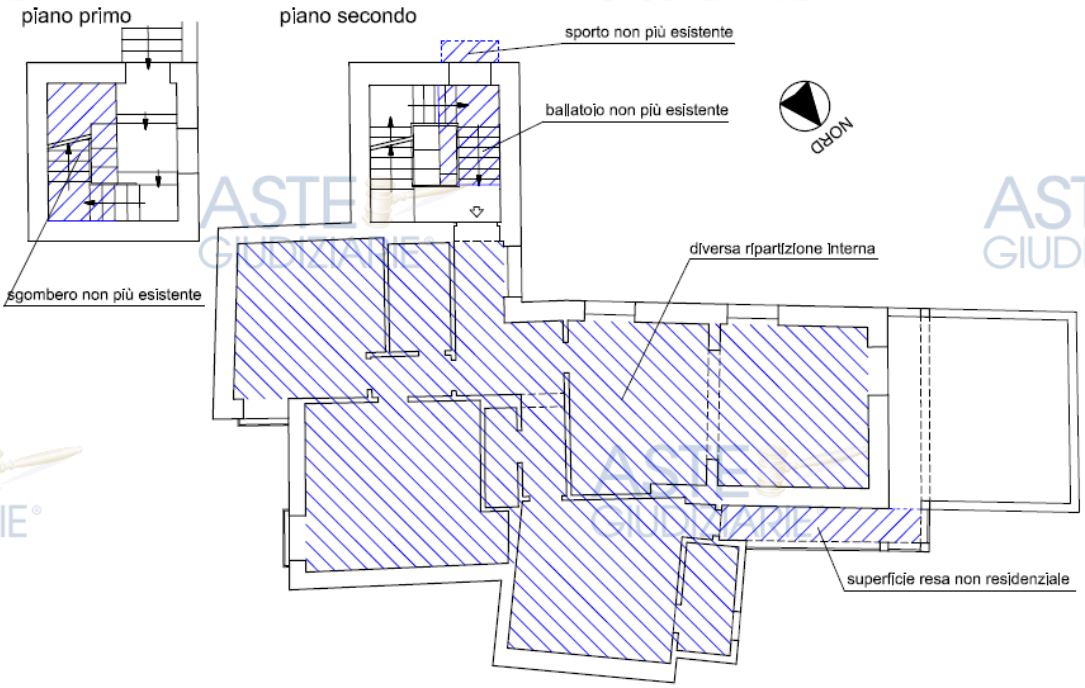
Nello specifico i lavori di ristrutturazione eseguiti hanno realizzato i seguenti interventi:

- diminuzione di volumetria, avendo reso terrazzo la zona a nord-est esterna alla tompagnatura (con buona probabilità anticamente già superficie esterna), dove prima erano collocati gli esigui servizi igienici;
- il rifacimento della scala interna ad uso esclusivo per ottenere delle rampe meno ripide che conducono al secondo piano, con eliminazione dello sgombero al primo piano e dello sporto a sud-ovet al secondo piano;
- diversa distribuzione interna degli ambienti senza alterare le aperture preesistenti, quali finestre e balconi, mediante eliminazioni di tratti di muratura interna per realizzare nuovi tramezzi divisori, anche al fine di dotare l'immobile di servizi igienici interni al perimetro murario, con rifacimento dei solai.

Nella Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto ***(Allegato n. 14)***.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Considerando la consistenza immobiliare e le volumetrie sostanzialmente legittime in quanto di costruzione certamente più antiche delle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967, la piena legittimazione edilizia dello stato attuale rispetto alla situazione plausibilmente esistente al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica comunale e presso l'Ente Parco di *Permesso di costruire in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, all'ampliamento delle superfici non residenziali esterne con riduzione di quelle residenziali, alla modifica dei prospetti con eliminazione di sporti e l'esecuzione delle conseguenti nuove opere strutturali, per un importo complessivo di € 3.500,00 tra diritti (€ 73,00), sanzioni (€ 1.006,00) e competenze tecniche.

A questo dovrà essere aggiunta la verifica delle nuove strutture portanti in c.a. rilevate (solai e rampe di scala) con presentazione e collaudato al Genio Civile di Salerno, per un importo complessivo stimabile in € 5.000,00 tra diritti, sanzioni, prove strumentali, saggi e competenze tecniche.

Lotto n. 2

Il locale commerciale in oggetto fa parte di un edificio in muratura portante di antica costruzione modificato in epoca relativamente recente mediante alcuni interventi che hanno trasformato la consistenza descritta nell'atto di provenienza del 2006,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

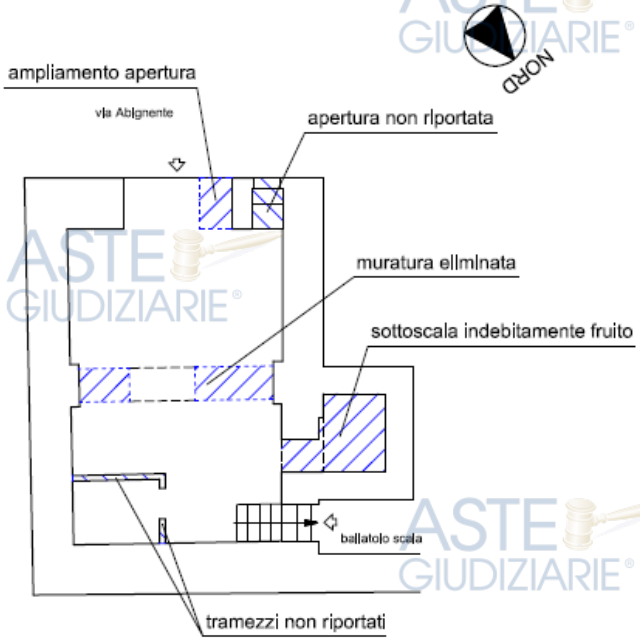
corrispondente ai grafici catastali agli atti dal 2000, nell'immobile attuale rilevato dal sottoscritto.

Nello specifico i lavori di ristrutturazione eseguiti hanno realizzato i seguenti interventi:

- eliminazione di un setto murario interno visibile nel grafico catastale ma che non aveva funzione portante in quanto collocato sotto l'arcone tra le due campate, coperte da volte a vela, che costituiscono il locale;
- realizzazione di un servizio igienico interno;
- realizzazione di una apertura a finestra ellittica sulla muratura esterna a fianco all'accesso da via Abignente,
- allargamento del vano d'accesso da via Abignente fino agli attuali 2,34 m.
- utilizzo delle superfici sotto la scala comune con altre unità immobiliari, di cui non vi traccia sia nell'atto di provenienza che nel grafico catastale e pertanto da considerarsi senza titolo e quindi da eliminare e non oggetto di trasferimento di proprietà.

Nella Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto ***(Allegato n. 14)***.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando la consistenza immobiliare e le volumetrie sostanzialmente legittime in quanto di costruzione certamente più antiche delle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967, la piena legittimazione edilizia dello stato attuale rispetto alla situazione plausibilmente esistente al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica comunale e presso l'Ente Parco di *Permesso di costruire in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, alla modifica dei prospetti con la creazione di nuova finestrella ellittica e allargamento del vano di accesso su via Abignente con conseguenti nuove opere strutturali, per un importo complessivo di € 3.500,00 tra diritti (€ 73,00), sanzioni (€ 1.006,00) e competenze tecniche.

A questo dovrà essere aggiunta la verifica delle nuove strutture portanti in c.a. rilevate (piattabanda) con presentazione e collaudato al Genio Civile di Salerno, per un importo complessivo stimabile in € 1.500,00 tra diritti, sanzioni, saggi e competenze tecniche.

- QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso dei beni pignorati costituenti i lotti:

Lotto 1 - Durante gli accessi si è appurato che l'appartamento in Sarno (SA), alla via Abignente n.58, piano secondo è occupato dall'esecutato, dalla sua coniuge OMISSIS e dai loro figli.

Si stima il canone di locazione di mercato in 127,7 mq x 3,00 €/mensili = 383,10 €/mensili.

Lotto 2 – Il locale commerciale in Sarno (SA), alla via Abignente n.54 piano terra, rilevato in occasione del secondo accesso è stato rinvenuto nella disponibilità della famiglia dell'esecutato senza riscontrare tuttavia la presenza di alcuna fruizione attiva.

Si stima il canone di locazione di mercato in 33,1 mq x 6,00 €/mensili = 198,60 €/mensili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
e) INESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER I BENI
f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie del quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali del quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili pignorati non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

1. Ipoteca volontaria, registrata in data 12/07/2006 ai n. 38582/11027 per € 430.000,00 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 06/07/2006 del notaio Di Lietro Lucia di Nocera Inferiore (SA) repertorio n. 29236/6694 per la somma di € 216.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.f. 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto), contro OMISSIS, nato a Sarno (Sa) il OMISSIS, e della coniuge OMISSIS, nata a Sarno (Sa) il OMISSIS (debitrice non datore di ipoteca).

2. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 11/04/2023 contro OMISSIS, nato a Sarno (Sa) il OMISSIS, a favore di Ticino Spv S.r.l. con sede in Roma (Rm), c.f. 16030641001, trascritto in data 23/05/2023 ai n. 21602/17295.

L'edificio in cui sono siti gli immobili pignorati ricade nella IS3 - *Tessuto storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada* nel vigente P.U.C. approvato dal Comune di Sarno con atto di Consiglio Comunale n.80 del 12/11/2015. Con riferimento ad altri vincoli e servitù operanti sul territorio, l'edificio non insiste in nessuna fascia di rispetto e non è soggetto ad alcuna servitù.

- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- QUESITO n. 11 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni costituenti i due lotti in Sarno (SA) alla via Abignente fanno parte di una cortina di edifici con unità immobiliari accostate e/o sovrapposte non costituite in condominio.

- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

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).

Determinazione del metodo di comparazione

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

Tenuto conto della tipologia dei cespiti 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 sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile similari a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

È 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari del comune (Immobiliare Idea Casa, Del Priore Immobiliare, immobiliare Robustelli, Professionecasa, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq

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.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc…) e stato di conservazione. Nel caso in questione il sito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in cui si trova il fabbricato in oggetto è planimetricamente inserito nella zona B1 – centrale ***(Allegato n. 15)***.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Fascia/zona: Centrale/S.GIOVANNI,V.LE%20MARGHERITA,SODANO,C.V.EMANUELE MA,TORTORA,MATTEOTTI,CEROLA,C.UMBERTO%20I,MORTARO,BOR

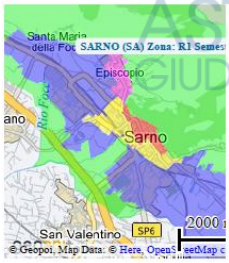
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

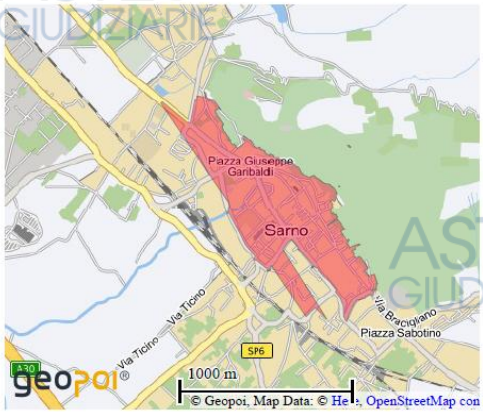
via Abignente 58



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migl la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il li

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max		Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L		2,9	4,2	L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1300	L		2,4	3,6	L	
Box	Normale	960	1200	L		4,2	6	L	
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L		3	4,3	L	
Negozi	Normale	920	1400	L		6	9,2	L	

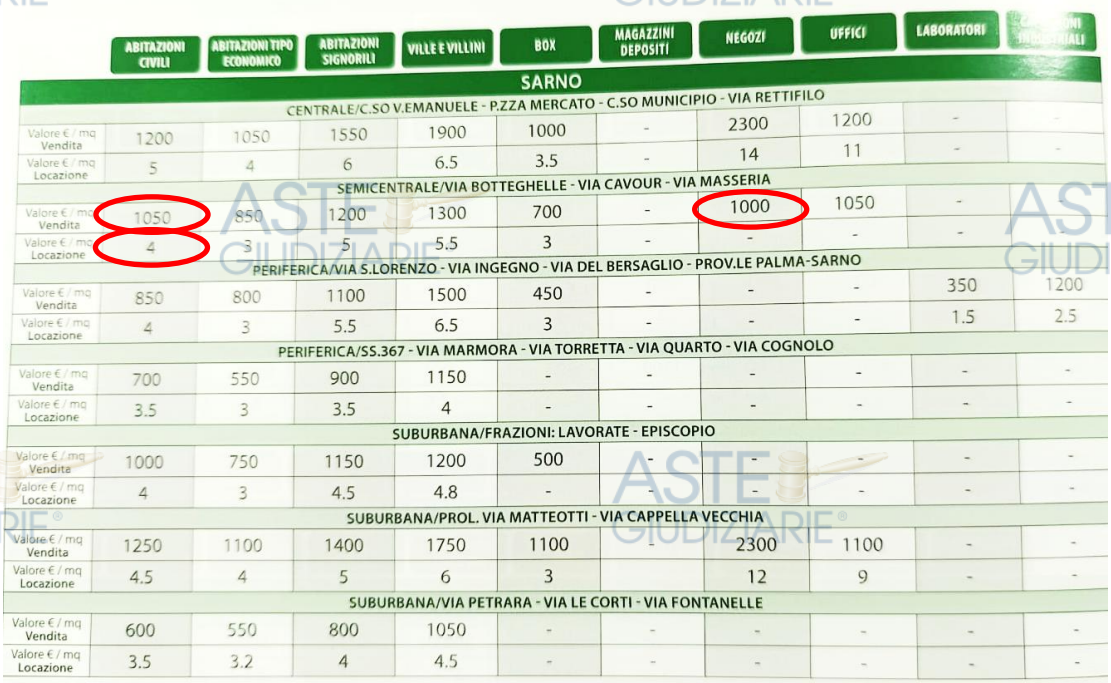
Stampa Legenda



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Metroquadro" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2024 ***(Allegato n. 16)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	
SARNO										
CENTRALE/C.SO V.EMANUELE - P.ZZA MERCATO - C.SO MUNICIPIO - VIA RETTIFILO										
Valore € / mq Vendita	1200	1050	1550	1900	1000	-	2300	1200	-	-
Valore € / mq Locazione	5	4	6	6.5	3.5	-	14	11	-	-
SEMICENTRALE/VIA BOTTEGHELLE - VIA CAVOUR - VIA MASSERIA										
Valore € / mq Vendita	1050	850	1200	1300	700	-	1000	1050	-	-
Valore € / mq Locazione	4	3	5	5.5	3	-	-	-	-	-
PERIFERICA/VIA S.LORENZO - VIA INGEGNO - VIA DEL BERSAGLIO - PROV.LE PALMA-SARNO										
Valore € / mq Vendita	850	800	1100	1500	450	-	-	-	350	1200
Valore € / mq Locazione	4	3	5.5	6.5	3	-	-	-	1.5	2.5
PERIFERICA/SS.367 - VIA MARMORA - VIA TORRETTA - VIA QUARTO - VIA COGNOLO										
Valore € / mq Vendita	700	550	900	1150	-	-	-	-	-	-
Valore € / mq Locazione	3.5	3	3.5	4	-	-	-	-	-	-
SUBURBANA/FRAZIONI: LAVORATE - EPISCOPIO										
Valore € / mq Vendita	1000	750	1150	1200	500	-	-	-	-	-
Valore € / mq Locazione	4	3	4.5	4.8	-	-	-	-	-	-
SUBURBANA/PROL. VIA MATTEOTTI - VIA CAPPELLA VECCHIA										
Valore € / mq Vendita	1250	1100	1400	1750	1100	-	2300	1100	-	-
Valore € / mq Locazione	4.5	4	5	6	3		12	9	-	-
SUBURBANA/VIA PETRARA - VIA LE CORTI - VIA FONTANELLE										
Valore € / mq Vendita	600	550	800	1050	-	-	-	-	-	-
Valore € / mq Locazione	3.5	3.2	4	4.5	-	-	-	-	-	-

Nella circostanza in questione essendo via Abignente commercialmente considerata Semicentrale, andranno considerati i valori: nel caso di abitazione 1.050 €/mq per la vendita e 4,00 €/mq per locazione, mentre per il negozio 1.000 €/mq per la vendita.

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il – 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il – 20% e il – 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il – 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).
- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile:* tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Sarno è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città, si aggira tra 700,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.000,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio, mentre per i locali terranei commerciali, ma anche destinabili a box auto poiché dotati di ingresso ampio con affaccio su strada carrabile, si va dai 700,00 €/mq ai 1.100,00 €/mq a seconda della quadratura e conformazione, in una sottozona dove il commercio al dettaglio invece è oramai da considerarsi *morto*.

La discrepanza tra i valori massimi dell'Agenzia del Territorio e quelli riportati nel borsino "Quotazioni Metroquadro" e soprattutto quelli rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa in Sarno può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata *semicentrale* o *centrale* ricade tuttavia una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni che affacciano su via Abignente non sono certamente le più quotate, proprio perché situate in un complesso di antica costruzione ma in una zona poco servita da servizi commerciali. Pertanto andranno tenuti in maggior considerazione i valori rilevati dal libero mercato. Nel caso del locale terraneo invece sarà più opportuno far riferimento soprattutto ai valori del libero mercato, capace di cogliere proprio la sfumatura della sua potenzialità di conversione/fruizione a box con servizio igienico ed accesso pedonale anche dalle scale comuni del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative dei beni costituenti ciascun lotto con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto 1	Lotto 2
Stato conservativo			
Nuovo o ristrutturato	1,10		
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00	1,00
Da ristrutturare	0,90		0,90
Qualità delle finiture			
Ottima	1,05		
Media	1,00	1,00	
Economica	0,95		0,95
Livello di piano			
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80		
Piano terra (abitazioni) (p.int. box.)	0,90/0,95		
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10		
Ascensore			
Presente	1,00		
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)			
Bagni ed Complementi			
Doppio servizio	1,05	1,05	
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05	
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05	
Dotazione impianti			
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02		
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	1,00	1,00
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98		
Presenza parcheggio			
Posto auto privato	1,05		
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00		
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	0,95	0,95
Affaccio e panoramicità			
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15		
Caso intermedio	1,00	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90		
Luminosità			
Buona	1,05/1,10		
Sufficiente	1,00	1,00	
Scarsa	0,90/0,95		0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto 1	Lotto 2
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti			
Buona	1,02/1,08		
Sufficiente	1,00	1,00	1,00
Scarsa	0,92/0,98		
Stato al rogito			
Libero	1,00		1,00
Locato od occupato	0,90	0,90	
Taglio superficie utile			
Tra 45 mqe 70 mq	1,03/1,05		
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00		
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97	0,97	
	Coefficiente correttivo	**0,96**	**0,73**

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato "corretto" mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricavano i valori di ogni lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all'interpretazione dei valori riportati dall'O.M.I. e dall'indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale.

Lotto n. 1

Appartamento sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 58, piano secondo.

	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
Tipologia	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max		
	1100	1500	1050	700	1000		
valore assunto	1100		1050	700			
valore medio	950					0,96	**912,00**

Lotto n. 2

Locale commerciale sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 54, piano terra.

	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
Tipologia	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Locale commerc.	Min	Max	valore medio	Min	Max		
	920	1400	1000	700	1000		
valore assunto	1000		1000	1000			
valore medio	1000					0,73	**730,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato dei beni esecutati, moltiplicando il valore di mercato unitario a mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$Vm = Sc \times Vmu$$

che nel caso di singoli lotti si esplicita:

Lotto n.1

Appartamento	168,81 m^2 x 912,00 €/m^2	=	€ 153.954,72

Lotto n.2

Locale commerciale	46,45 m^2 x 730,00 €/m^2	=	€ 33.0908,50

Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) nell'ordine del 10%.
Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati per ogni lotto.

Valore a base d'asta Lotto n. 1:

Valore di mercato	=	€ 153.954,72
Abbattimento per asta	=	- € 15.395,47
Dotazione di A.P.E.	=	- € 200,00
Regolarizzazione difformità catastali	=	- € 400,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	=	- € 8.500,00
		€ 129.459,25
arrotondabile a		**€ 129.500,00**

Valore a base d'asta Lotto n. 2:

Valore di mercato	=	€ 33.908,50
Abbattimento per asta	=	- € 3.390,85
Dotazione di A.P.E.	=	- € 200,00
Regolarizzazione difformità catastali	=	- € 350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	=	- € 5.000,00
		€ 24.967,65
arrotondabile a		**€ 25.000,00**

- QUESITO n. 13 -

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà del debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- QUESITO n. 14 -

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sarno (SA) i seguenti certificati ***(Allegato n. 16)*** dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato, sig. OMISSIS è residente in Sarno (SA) alla via Abignente n.66.
- Certificato Anagrafico di Stato Civile via pec dal quale si evince che l'esecutato è coniugato con matrimonio celebrato in Sarno (SA) il 31/07/1988 e che con atto di repertorio n. 29202 racc. 6682 in data 03/07/2006 del notaio avv. Lucia Di Lietro del distretto di Salerno i contraenti hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 03/04/2025 il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni pignorati
Allegato n. 2 Certificazione Notarile
Allegato n. 3 Visura storica Sarno immobile f.20 part.1097 sub.10
Allegato n. 4 Visura storica Sarno immobile f.20 part.1097 sub.3
Allegato n. 5 Estratto planimetria terreni Sarno immobile f. 20, part. 1097
Allegato n. 6 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale
Allegato n. 7 Planimetrie di rilievo dei beni pignorati
Allegato n. 8 Rilievo fotografico
Allegato n. 9 Plan. catastale Sarno immobile f.20 part.1097 sub.10
Allegato n. 10 Plan. catastale Sarno immobile f.20 part.1097 sub.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 11 Planimetrie di rilievo con difformità catastali
Allegato n. 12 Atto di compravendita immobili in Sarno immobili f.20 part.1097 sub.10 e sub.3
Allegato n. 13 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobili in Sarno, via Abignente
Allegato n. 14 Planimetrie di rilievo con difformità urbanistiche
Allegato n. 15 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Sarno II sem. 2024
Allegato n. 16 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2024
Allegato n. 17 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
Allegato n. 18 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009