

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RG. n°63/2019



G.E. DOTT. LUIGI BOBBIO



PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore

[REDACTED]
n.q. di procuratore di [REDACTED]

Debitore



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

N. 63/2019 R.G.E.



(Udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata al 04.10.2022)



L'Esperto
Dott. Arch. Mirko Sasso

Sommario

PREMESSA	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2.RISPOSTA AI QUESITI.....	4
Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	4
2.1 Indicare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
2.2 Descrizione attuale dei beni	9
2.3 Identificazione catastale	13
2.4. Schema sintetico descrittivo del lotto.....	13
2.5 Titolo di acquisto/provenienza	14
2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica	14
2.7 Stato di possesso.....	17
2.8 Vincoli e oneri giuridici.....	17
2.9 Suolo demaniale	19
2.10 Usi Civici, livelli, censi	19
2.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	19
2.12 Valore del bene e costi.....	19
2.13 Valutazione quota indivisa.....	26
2.14 Estratto di matrimonio o visura camerale storica	26
3.CONCLUSIONI.....	27

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE.N. 63/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it
Ill.mo G.E. dott. Luigi Bobbio

Il sottoscritto arch. Mirko Sasso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2116 di iscrizione, con studio in Nocera Superiore alla via Santa Maria Maggiore n. 43, nominato Esperto nella stima di immobili, giusto conferimento di incarico del 28 ottobre 2021 per **Giudice Dott. Luigi Bobbio**, comunicato a mezzo PEC allo scrivente, e conseguente accettazione di incarico di stima da parte dello scrivente del 8 novembre 2021 - avendo espletato il mandato conferitogli - rassegna la seguente relazione di stima.

PREMESSA

In data **28 ottobre 2021** il sottoscritto, previa accettazione telematica dell'incarico, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati unitamente al decreto di nomina.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente produzione peritale che, per maggiore intelligibilità, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. CONCLUSIONI
4. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, l'esperto espone quanto segue.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riporta, di seguito, un elenco redatto secondo l'ordine cronologico delle attività espletate dall'esperto.

DATA	ATTIVITÀ
08/11/2021	accettazione telematica incarico di stima
15/11/2021	estrazione documentazione ipocatastale
17/11/2021	Accesso immobili via Lavorate Centro – Comune di Sarno (SA)
04/05/2022	Estratto di matrimonio con annotazioni – Ufficio Stato Civile comune di [REDACTED]
06/05/2022	Certificato cumulativo – Ufficio Anagrafe Comune di [REDACTED]
16/05/2022	Accesso Atti ufficio SUE Comune di Sarno (SA)

2.RISPOSTA AI QUESITI**Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Dall'analisi del detto documento e dalla copiosa indagine ipotecaria e catastale condotta dallo scrivente esperto nel merito, è possibile desumere che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. consta di relazione notarile sostitutiva, resa dal notaio avv. Fabrizio Guerritore, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, depositata in data 15 maggio 2019. In particolare il notaio, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del C.C., ha certificato che i suddetti immobili risultassero di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che potessero pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità' riportate nel paragrafo 2.8.

Per il creditore, l'istanza di vendita è stata depositata il 04.04.2019, la documentazione ipocatastale è stata depositata il 15.05.2019, quindi entro il termine dei 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

2.1 Indicare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica del 05 marzo 2019, relativa all'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 05 aprile 2019 ai nn. 10685 R.P. e 13838 R.G., su istanza della [REDACTED] C.F. [REDACTED]

quale mandataria di [REDACTED] C.F. [REDACTED] difesa dall'avv. Lucibello Marco, con il quale è stato sottoposto ad esecuzione forzata, a fronte del credito di euro 240.791,08 oltre interessi ed accessori, il diritto di proprietà dei beni in capo ai sigg. [REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Regine Francesco il 22 maggio 2007, trascritto presso la Conservatoria dei RRIL di Salerno il 30 maggio 2007 ai nn. 29320/18222.

Nell'atto si rileva che "I sigg. [REDACTED] [REDACTED] vendono a corpo e con immediata immissione in possesso ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] che acquistano, la piena proprietà del seguente immobile facente parte di un fabbricato ubicato a Sarno, in via Nuova Lavorate n. 60 (già via Lavorate Centro n. 88), e precisamente: - un appartamento dislocato su due piani (terra e primo), composto da quattro vani ed accessori. Il tutto confina con: detta via, viale Paradiso, proprietà [REDACTED] cortile, s.s.a. In Catasto Fabbricati: **fol. 36: - p.lla 60 sub 4**, cat. A/6, vani 1, rce 44,42; - **p.lla 64**, cat. A/4, vani 5, rce 242,73." con ogni inerente diritto, azione, accessorio, accessione, pertinenza e servitù, e con i proporzionali diritti sulle eventuali parti comuni meglio specificate nell'atto.

Tutto ciò premesso, il pignoramento di cui alla presente procedura aggredisce il diritto di proprietà dei beni nel seguito indicati. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato, in ragione dell'"atto traslativo trascritto in suo favore".

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché dall'esame dei fascicoli relativi alla procedura, si ricava che il pignoramento aggredisca due unità immobiliari con relative pertinenze, ubicate nel Comuni di Sarno (SA). In particolare

1. "Stanza" ubicata nel comune di Sarno (sa), al piano primo di via Lavorate centro n. 80 (già via Nuova Lavorate), della consistenza di vani 1;
2. "Appartamento" su due livelli, sito nel comune di Sarno (sa) alla via Lavorate centro n. 76/78 (già via Nuova Lavorate), composto da due ambienti e locale ripostiglio al piano terra e da due stanze ed un bagno al piano primo;

come di seguito indicato in tabella (la tabella che segue per una maggiore continuità, riprende l'ordine cronologico riportato nell'elencazione della nota di trascrizione attraverso l'ID - che verrà, in maniera costante, sempre riproposto nelle tabelle rappresentative della produzione peritale):

<u>Immobile (ID)</u>	<u>Comune</u>	<u>Frazione</u>	<u>Indirizzo</u>	<u>Identificativi catastali</u>	<u>Destinazione d'uso Catastale</u>	<u>Consistenza (Catastale)</u>
1	Sarno		via Lavorate centro n. 80	F.36 p.IIa 60 sub.4	A/6	Vani 1
2	Sarno		via Lavorate centro n. 76/78	F.36 p.IIa 64	A/4	Vani 5

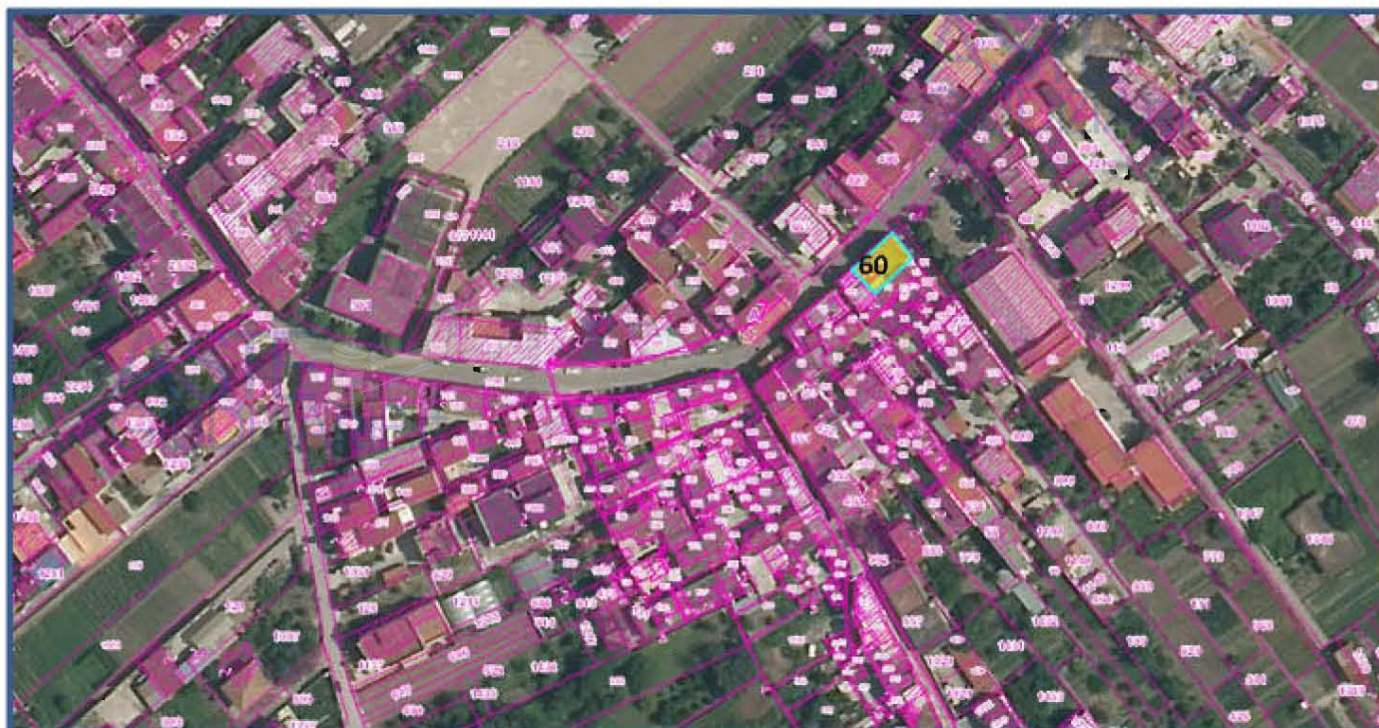
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Individuazione dei cespiti staqiti

Sarno – via Lavorate centro n.80 – C.F. F.36 p.lla 60 sub.4



- Immagine satellitare -

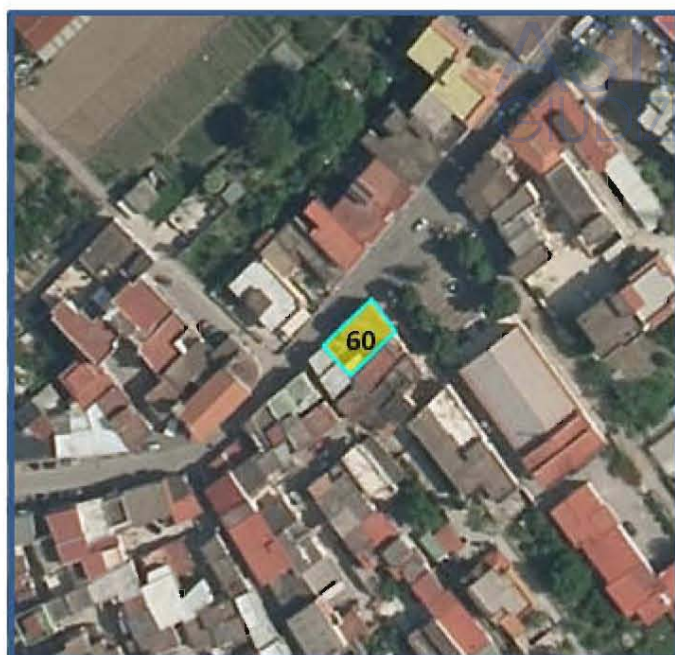
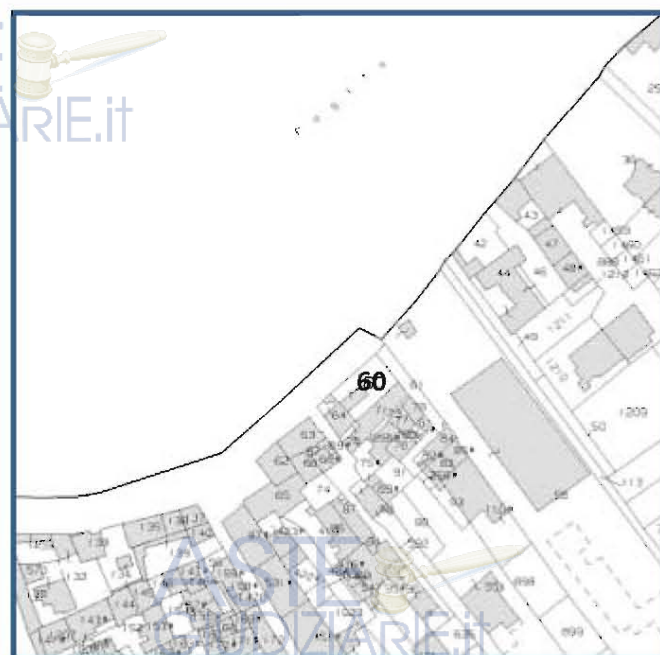


Immagine satellitare



Stralcio estratto di mappa catastale Fg.36

Individuazione dei cespiti staggiati

Sarno – via Lavorate centro n.76/78 – C.F. F.36 p.IIIa 64



- Immagine satellitare -

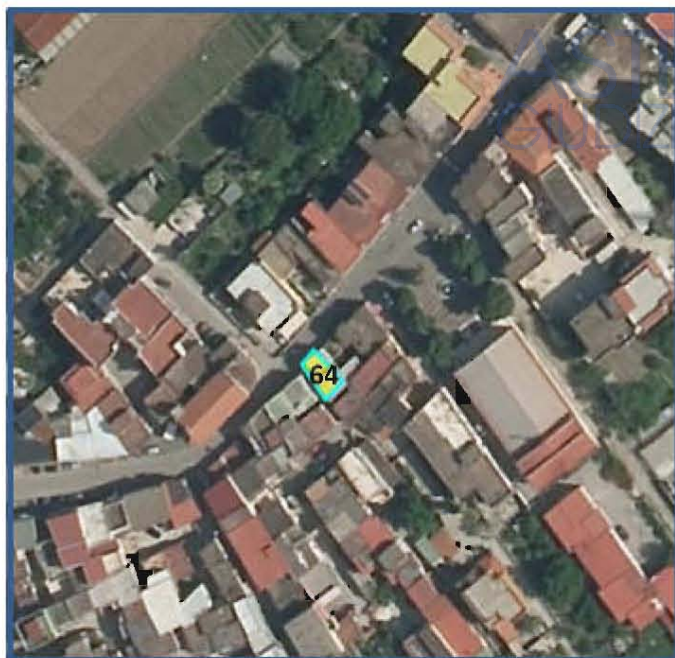
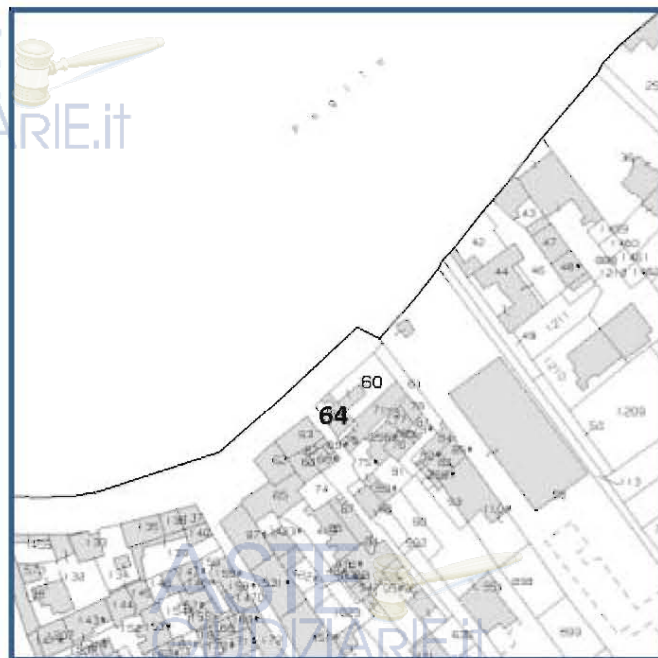


Immagine satellitare



Stralcio estratto di mappa catastale Fg.36

Formazione Lotti di vendita

Al fine di conseguire una più agevole occasione di vendita del compendio staggito ed assicurare una maggiore appetibilità dei beni stessi - attesa la specifica caratteristica funzionale dei singoli cespiti - si è del parere, di formulare la formazione di un lotto unico - come ravvisabile dalla tabella sintetica che segue:

LOTTO	Immobile	Comune	Indirizzo	Identificativi catastali	Destinazione d'uso Catastale	Consistenza (Catastale)	Fabbricato
1	1	Sarno	via Lavorate centro n. 80	F.36 p.lla 60 sub.4	A/6	Vani 1	Fabbricato per civili abitazioni
	2	Sarno	via Lavorate centro n. 76/78	F.36 p.lla 64	A/4	Vani 5	

2.2 Descrizione attuale dei beni

I beni staggiti sono rappresentativi di due differenti unità immobiliari afferenti ad altrettanti corpi di fabbrica fra di loro comunicanti.

Edificio	Lotti	Comune	Indirizzo	N. Immobili coinvolti	Categorie Catastali Gruppo A	Categorie Catastali Gruppo C	Catasto Terreni
1	unico	Sarno	Via Lavorate centro civ.76/78/80	2	n. 1 A/4 n. 1 A/6		

Abitazione su due livelli sita in via Lavorate centro n. 76/78/80 – lotto unico – Sarno

Il fabbricato si compone di:

- una porzione arretrata dal filo stradale, minore consistenza di una antica masseria risalente al XVIII-XIX secolo, posta su due livelli con struttura portante in pietra di tufo ed orizzontamenti con volta a schifo, al piano terra, e volte a vela, al piano primo;
- una addizione fronte strada, risalente agli inizi degli anni '80, con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e paramento murario esterno in laterizio.



L'**appartamento** interessato dal procedimento, individuato in **C.F. del comune di Sarno al F.36 p.IIa 64**, si sviluppa su due livelli. Il piano terra si compone di un ingresso-soggiorno, di un ripostiglio-sottoscala attrezzato a bagno di servizio ed infine di un ambiente voltato con accesso indipendente dal vicolo. Per mezzo di una scala esterna indipendente si sale al primo piano che si compone di un ambiente frontestrada, di un bagno e di una ampia sala voltata. Quest'ultima è direttamente collegata alla singola "stanza", anch'essa voltata, censita in **C.F. al F.36 p.IIa 60 sub.4**, con accesso "indipendente" dal civico 80. La pavimentazione è in gress porcellanato, i rivestimenti delle pareti del bagno sono ceramici, le pareti sono intonacate e pitturate con colori tenui, le porte sono in essenza di legno, l'impianto elettrico è di tipo civile.

Lo stato manutentivo del piano terra è mediocre, aggravato dagli evidenti fenomeni di umidità di risalita. Viceversa lo stato manutentivo del primo piano è buono.

L'appartamento censito al F.36 p.IIa 64 confina a nord con via Lavorate centro, a est con la p.IIa 60, a sud con la p.IIa 71, ad ovest con vicolo pubblico. Il singolo vano censito al F.36 p.IIa 60 sub.4 confina a nord con cortile comune, ad est con ballatoio comune, a sud con la p.IIa 71, ad ovest con la p.IIa 64.

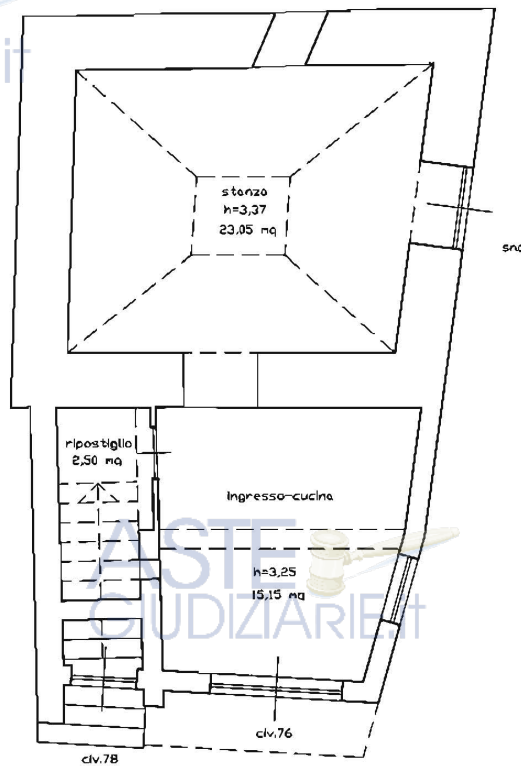
ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. GEN N. 63/2019
TRIBUNALE NOCERA INFERIORE

Comune di Sarno (SA)

Foglio 36 Particella 64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VIA LAVORATE CENTRO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALA=1:100

PIANO TERRA

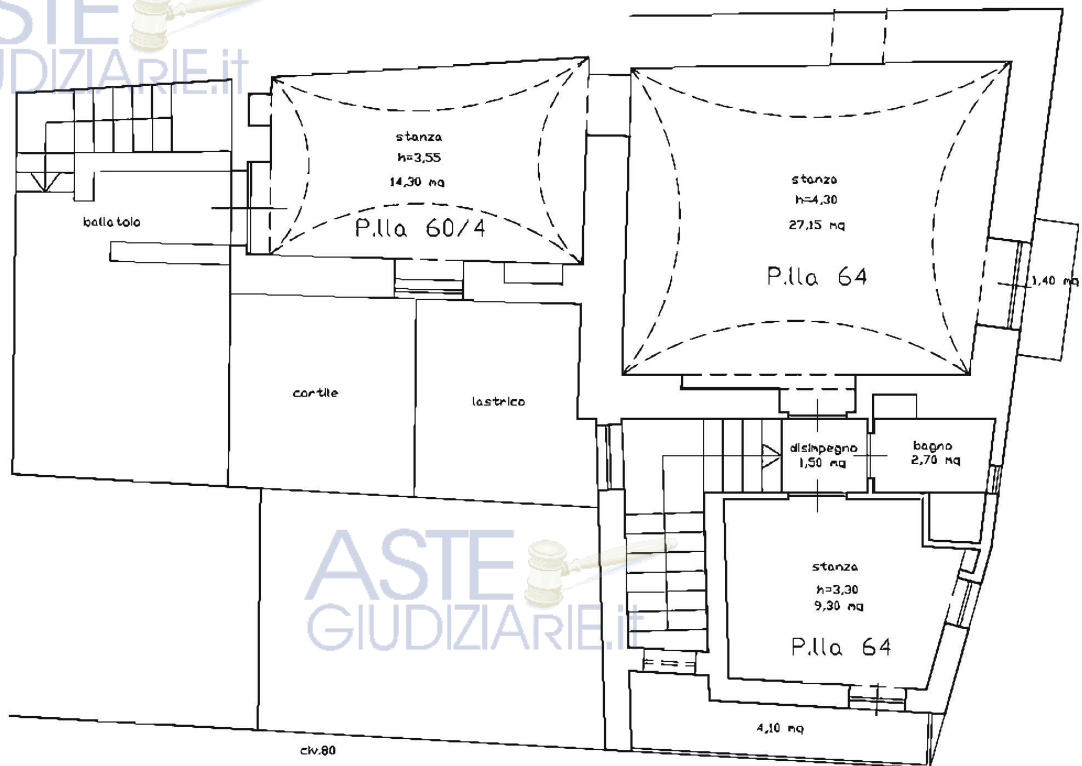
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. GEN N. 63/2019
TRIBUNALE NOCERA INFERIORE

Comune di Sarno (SA)



Foglio 36 Particelle 64 - 60/4



VIA LAVORATE CENTRO



SCALA=1:100

PIANO PRIMO



Per un maggior approfondimento circa le finiture e lo stato manutentivo rilevato nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati in loco si faccia riferimento alla documentazione fotografica, redatta per ciascun lotto di vendita e promossa unitamente alla perizia di stima (Cfr. allegato 9).

Pertinenze comuni e dotazioni condominiali

Sono oggetto di proprietà comune le parti elencate all'art. 1117 del Codice Civile.

Attestazione di Prestazione Energetica

La parte non ha prodotto alcun Attestato di Prestazione Energetica tantomeno il libretto di manutenzione della caldaia con verifica periodica dei fumi. Per l'acquisizione dello stesso si prevede un costo pari ad euro 300,00 oltre iva ed inarcassa per ciascuna unità.

~oOo~

2.3 Identificazione catastale (Cfr. allegato 5)

Dati catastali assunti sin dal primo atto anteriore al ventennio:

1. La U.I. "stanza" risulta intestata ai sigg. [redacted] nato [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 500/1000), e [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted] (Proprietà per 500/1000); identificata in C.F. del comune di Sarno al **Fl. 36 p.lla 60 sub 4 Cat. A/6**, classe 3, consistenza vani 1, Superficie catastale totale: 26 mq, Totale escluse aree scoperte: 24 mq, rendita euro 44,42, scaturisce da "Impianto meccanografico del 30.06.1987".
2. La U.I. "abitazione" risulta intestata ai sigg. [redacted], nato [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] (Proprietà per 500/1000), e [redacted] nata [redacted] C.F.: [redacted] (Proprietà per 500/1000); identificata in C.F. del comune di Sarno al **Fl. 36 p.lla 64, Cat. A/4**, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale: 121 mq, Totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita euro 242,73, scaturisce da Variazione del 30/12/1993 in atti dal 08/09/1999 per Ampliamento. In precedenza la medesima U.I. risultava censita in **Categoria A/6**, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, rendita Lire 322, scaurente da "Impianto meccanografico del 30.06.1987".

Dal raffronto tra la descrizione catastale attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, se ne constata la corrispondenza.

2.4. Schema sintetico descrittivo del lotto.

Si rinvia agli schemi predisposti e posti a seguire.

2.5 Titolo di acquisto/provenienza

Dalle risultanze della relazione notarile sostitutiva del notaio avv. Fabrizio Guerritore, le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con le particelle 60/4 e 64, sono pervenute in capo ai sigg. [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED], per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Regine il 22 maggio 2007, trascritto presso la Conservatoria dei RRLL di Salerno il 30 maggio 2007 ai nn. 29320/18222. Nell'atto si legge che "I sigg. [REDACTED] vendono a corpo e con immediata immissione in possesso ai sigg. [REDACTED] che acquistano, la piena proprietà del seguente immobile facente parte di un fabbricato ubicato a Sarno, in via Nuova Lavorate n. 60 (già via Lavorate Centro n. 88), e precisamente: - un appartamento dislocato su due piani (terra e primo), composto da quattro vani ed accessori. Il tutto confina con: detta via, viale Paradiso, proprietà [REDACTED] cortile, s.s.a. In Catasto Fabbricati: **fol. 36: - p.lla 60 sub 4**, cat. A/6, vani 1, rce 44,42; - **p.lla 64**, cat. A/4, vani 5, rce 242,73. (...omissis) la parte venditrice dichiara esserle pervenuto giusta successione legittima al padre [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED] denuncia n. 63 vol. 473, reg.ta a Salerno ed ivi trascritta il 21 aprile 1977 al n. 8347 r.p.), e di successione legittima alla madre [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduto [REDACTED] (denuncia n. 9 vol. 35 reg.ta a Pagani il 1° marzo 2005 e trascritta a Salerno il 7 dicembre 2005 al n. 39213 r.p., e successi va denuncia n. 76 vol. 51 reg.ta a Pagani il 17 ottobre 2006 e trascritta a Salerno il 6 dicembre 2006 al n. 39973 r.p.), e successivo atto di divisione per notaio Na politano in data 18 ottobre 2006, reg.to a Pagani il 2 novembre 2006 al n. 1399/1V e trascritto a Salerno il 17 novembre 2006 al n. 37711 r.p.."

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica

Con la recente introduzione dell'art. 9-bis del DPR 380/01, comma 1-bis, il legislatore ha fornito una corretta definizione di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, coerente con l'attuale ordinamento normativo e anche con la giurisprudenza in generale. La definizione integrale recita: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti

d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Il cespite si compone quindi di una parte, quella arretrata rispetto al filo stradale, che per tipologia strutturale risulta risalire al XVIII-XIX secolo. Tale porzione è perfettamente riconoscibile sulla mappa (di impanto) del Catasto Urbano risalente alla prima decade del '900. Con l'impianto meccanografico del 30/06/1987 entrambe le unità sono poi state censite in categoria A/6 "Abitazione di tipo rurale": in particolare l'immobile censito al F.36/64 nel periodo 1987-1993 evidenziava una consistenza catastale di 3,5 vani, successivamente ricondotta a 5 vani per "ampliamento" (giusta variazione del 30/12/1993).

A seguito di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Sarno è stata acquisita "Relazione Tecnica" relativa al sopralluogo di un tecnico comunale effettuato in data 21.06.1980. Nel documento si legge che "A seguito segnalazione di terzi, il sottoscritto [redacted] eseguendo regolare sopralluogo in data odierna alla via Lavorate Centro, presso la proprietà della sig.ra [redacted] ha constatato che la stessa ha eseguito lavori edili senza la prescritta concessione edilizia. Tali lavori si riferiscono alla costruzione di una mensola poggiata su n. 2 pilastri in cemento armato. Tale mensola è stata realizzata in prosieguo di un terrazzino esistente e sull'intera struttura è stata realizzata altresì una copertura avente la superficie di circa mq 35,40 poggiata su ulteriori due pilastri aventi l'altezza di circa ml 3,00. Pertanto la volumetria realizzata a primo piano è di circa mc. 106,20. Si precisa che i lavori in questione si riferiscono alla sola struttura grezza." A seguito delle risultanze del sopralluogo veniva emessa Ordinanza Sindacale prot. n. 13251 del 23.06.1980 per la demolizione delle opere innanzi citate, nonché redatto Rapporto giudiziario, prot. n. 74 del 25.06.1980, per la infrazione dell'art. 15 della L. 10/1977, a carico della sig.ra [redacted] in ragione della esecuzione di lavori edili in assenza della prescritta concessione.

Volendo procedere alla sanatoria degli abusi commessi il sig. [redacted] nella qualità di comproprietario, trasmetteva al comune di Sarno il Mod 47/85 n. progressivo 0379194703 relativo alla "domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47" realizzati nel periodo 30.01.1977-01.10.1983 e ricadenti in tipologia 1. Tale richiesta, acquisita al prot. n. 14361 del 30 aprile 1986, veniva corredata dalla sola ricevuta di versamento della 1° rata della oblazione (successivamente integrata di ulteriori due rate).

La Legge n. 47 del 1985, prima legge sul condono edilizio, all'art. 35- procedimento per la sanatoria-, al comma 3, prevedeva la seguente documentazione da allegare alla richiesta: a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria; b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi; quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, devono altresì essere presentati, entro il termine stabilito per il versamento della seconda rata della oblazione, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite; c) un certificato di residenza, di data non anteriore a tre mesi nell'ipotesi di cui al terzo comma dell'articolo 34, nonché copia della dichiarazione dei redditi nell'ipotesi di cui al primo e al secondo comma dell'articolo 36; d) ...omissis. Successivamente, con la Circolare LL.PP n. 3357/25 del 1985, è stato precisato che nell'art. 35 non si prescrive la presentazione del progetto, ma quanto meno per le prime tre tipologie di abuso sia opportuno se non necessario, presentare anche l'elaborato delle opere da sanare. Tale documentazione non risulta essere stata mai prodotta. Il Comune ha quindi richiesto in almeno due occasioni, con prot. 14361/1989 e succ. prot. 30964/1989, la integrazione dei documenti ritenuti necessari.

Dalla lettura della documentazione agli atti si ricava che alla data del sopralluogo del 21 giugno 1980 fosse stata realizzata unicamente la parte strutturale della porzione in ampliamento. Viceversa la richiesta di sanatoria del 30.04.1986, formulata ai sensi della L. 47/85, era finalizzata a sanare, relativamente alla porzione in ampliamento, una superficie abitativa interna di mq 7,76 ed una superficie esterna alla abitazione pari a mq 9,54. Le superfici per le quali si chiede la sanatoria risultano essere inferiori a quelli reali. Dai rilievi metrici effettuati si ricava che la superficie realizzata in ampliamento, al piano terra, è pari a 17,65 mq interni e che quella in ampliamento, al primo piano, è pari a 13,50 mq interni ed a 4,10 mq esterni. In ragione delle incongruenze evidenziate si ritiene che la pratica di sanatoria presentata in data 30.04.1986 non possa essere considerata meritevole di accoglimento.

Tantomeno appare possibile accedere ai benefici previsti in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto le ragioni del credito per le quali si interviene o procede sono sorte posteriormente all'entrata in vigore della norma. Tanto premesso permane l'incertezza relativa alla regolarità urbanistica del cespite individuato in C.F. al F.1p.Illa 64 che rischia di pregiudicare il buon esito di qualsiasi futuro intervento edilizio. Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

2.7 Stato di possesso

Stato di possesso

All'esito dei numerosi sopralluoghi peritali effettuati, gli immobili sono nella piena disponibilità dei coniugi [redacted] e [redacted] C.F. [redacted]

Determinazione canone di locazione

Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I..

- Comune di Sarno (SA)

Valori medi di locazione Abitazione di tipo economico : € 3,45 mq/mese

- Appartamento sito a Sarno(SA) in Via Lavorate centro, identificato in C.F. al foglio 36 particella 64:

Superficie commerciale = 115,75

CANONE MENSILE = 115,75 mq x 3,45 €/mq = € 399,30

- Stanza sita a Sarno (SA) in Via Lavorate centro, identificato in C.F. al foglio 36 particella 60/4:

Superficie commerciale = 23,10

CANONE MENSILE = 23,10 mq x 3,45 €/mq = € 79,70

CANONE MENSILE LOTTO UNICO = € 479,00

2.8 Vincoli e oneri giuridici

Si riporta di seguito l'elenco con i vincoli e gli oneri giuridici che gravano sulla procedura esecutiva in parola e relativamente ai beni staggiti nel Comune di Sarno(Sa):

Formalità pregiudizievoli e trascrizioni (Cfr. allegato 8).

- Salerno rp 10685 rg 13838 del 05-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 803 del 05-03- 2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Nocera Inferiore di Nocera Inferiore C.F. 94012670652. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5 . Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) nato [redacted] C.F. [redacted] 1/2 di piena proprietà, [redacted] (contro) nata a [redacted] C.F. [redacted] 1/2 di piena proprietà;

- Salerno rp 2376 rg 20235 del 05-05-2009, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 3194/2009 del 27-04-2009 pubblico ufficiale Tribunale di Firenze C.F. 80027830480, importo totale 217.201,29 Euro, importo capitale 161.811,29 Euro, spese 11.840,00 Euro. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1; posto al piano 1°, Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORANTE n° 60, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà [REDACTED] (favore) sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Avv. Ugo Passalacqua Via XX Settembre 60 Firenze), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/2 di piena proprietà;
- Salerno rp 2748 rg 16029 del 18-04-2008, ipoteca legale, atto amministrativo numero 1237/100 del 03-01-2007 pubblico ufficiale [REDACTED] C.F. [REDACTED] importo totale 25.344,40 Euro, importo capitale 12.672,20 Euro, tasso annuale del 8,400%. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORATE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5 . Quote di proprietà [REDACTED] (favore) sede d [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED], 50/100 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] 50/100 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE, 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1 . Quote di proprietà [REDACTED] Firmato Da: [REDACTED] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9f1e75 s.p.a. (favore) sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] 5.000/10.000 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 5.000/10.000 di piena proprietà;
- Salerno rp 7344 rg 29321 del 30-05-2007, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 25776/2440 del 22-05-2007 notaio Regine Francesco di Torre Annunziata C.F. RGNFNC67L29F839C, importo totale 360.000,00 Euro, importo capitale 180.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,340%, durata anni 25. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1, Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5. Quote di proprietà [REDACTED] (favore) sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Sede [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

██████ (contro) nata ████████ C.F. ████████ in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Vincoli urbanistici

L'edificio sito in Sarno alla via Lavorate centro civ. 76/78/80 ricade:

- Nella perimetrazione del centro abitato;
- In zona IS6 – Tessuto prevalentemente storico delle frazioni (art. 41 NTA) della *Tavola delle disposizioni strutturali* del PUC;

2.9 Suolo demaniale

Non applicabile

2.10 Usi Civici, livelli, censi

Non applicabili

2.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Gli immobili del presente procedimento fanno parte di un fabbricato costituito in condominio.

2.12 Valore del bene e costi

Criterio di stima

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani, fornendo loro gli strumenti per rispondere alle domande del settore immobiliare italiano e internazionale. Inoltre si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. In particolare si osservano gli **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari applica i principi di valutazione e le basi del valore e i criteri di stima della metodologia estimativa.

Nel settore immobiliare il prezzo e il canone di mercato sono riferiti a immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee, talvolta atipiche e uniche. Vi sono numerosi modi per classificare le caratteristiche immobiliari ai fini della stima.

- Le caratteristiche intrinseche riguardano gli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso.
- Le caratteristiche estrinseche riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in modo più analitico in: caratteristiche locazionali, caratteristiche posizionali, caratteristiche tipologiche, caratteristiche economiche e caratteristiche istituzionali.

- Le *caratteristiche locazionali* riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.), territoriale e ambientale;
- Le *caratteristiche posizionali* riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello piano, esposizione, ecc.) o nella ripartizione di un'area in lotti;
- Le *caratteristiche tipologiche* riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti, ecc.);
- Le *caratteristiche economiche* riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.) e le condizioni di finanziamento;
- Le *caratteristiche istituzionali* riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo, ecc.);

Avuto riguardo alla misura, le caratteristiche si distinguono in caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative.

- Le *caratteristiche quantitative* possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.).
- Le *caratteristiche qualitative* possono essere misurate nella scala nominale e nella scala ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Le caratteristiche qualitative assumono particolare rilievo nella stima del patrimonio immobiliare con valenze architettoniche, storiche, culturali e ambientali.

Le caratteristiche immobiliari *qualitative* possono essere misurate nella *scala ordinale*, che assegna un posto in una serie ordinata a ciascun livello presentato dalla caratteristica. Ad esempio la caratteristica "stato di manutenzione" dell'immobile è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale e l'unità di misura è il punteggio o l'intervallo (1, 2, 3 oppure buono, medio, scadente).

Le caratteristiche immobiliari *qualitative* possono essere misurate nella *scala nominale*, che assegna un nome a una caratteristica non ordinabile né misurabile. La scala di misura nominale può essere rappresentata dalla condizione binaria presente o assente, oppure in senso relativo comparativamente di più o di meno. Ad esempio la caratteristica "panorama" è una caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca un immobile. Il suo compito consiste nel tenere conto dell'effetto del panorama dell'immobile sul prezzo di mercato. La scala di misura del panorama

può essere la presenza o l'assenza, oppure in senso relativo comparativamente un livello maggiore o minore, come avviene in genere nella percezione dei compratori e dei venditori. Le *caratteristiche superficiali* (superficie principale e superfici secondarie; superfici interne ed esterne; superfici coperte e scoperte, superfici in proprietà esclusiva e superfici condominiali, ecc.) sono caratteristiche di primaria importanza, perché riguardano la consistenza dell'immobile.

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione di un problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nell'attività estimativa professionale è diffusa l'applicazione di procedimenti empirici legati all'*expertise* immobiliare. Questi procedimenti assumono la forma di tecniche celeri o semplicemente di indicazioni pratiche e presentano in genere un ridotto campo di applicazione, spesso fornendo al contempo risultati plausibili e in contrasto tra loro.

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato,.

Gli **International Valuation Standards** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il **sales comparison approach** o metodo del confronto di mercato, l'**income capitalization approach** o procedimento di capitalizzazione del reddito e il **cost approach** o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

L'obiettivo del Codice delle Valutazioni Immobiliari è fornire le definizioni dei principali procedimenti di stima secondo la letteratura estimativa e gli standard valutativi internazionali.

❖ Criterio di stima adottato

L'obiettivo primario della pratica estimativa è quello di ricondurre l'immobile oggetto di stima all'interno di un potenziale mercato del quale si conoscano un numero congruo di prezzi certi e un adeguato numero di rapporti di analogia con gli immobili di prezzo certo, sulla base dei quali è possibile estrarre il probabile valore dell'immobile. Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso se non impossibile, per motivazioni di svariata natura, quali la possibile unicità o rarità del bene, la collocazione geografica del bene che non fornisce comparabili, le particolari caratteristiche del mercato immobiliare, che da una parte, specialmente nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente e ad alto costo, dall'altra può non essere sufficientemente attivo da fornire un adeguato numero di comparabili.

Tutte queste circostanze comprimono molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato. Da questa valutazione, ed in riferimento all'immobile in oggetto, si evidenzia una particolare

carenza di compravendite certe relative al segmento di mercato di interesse, che impedisce al perito estimatore di utilizzare il tipo di standard estimativo internazionale più utilizzato (Market Comparison Approach o MCA), il quale necessita di conoscere almeno tre rilevazioni di transizioni recenti reali per ottenere un valore di stima con un margine di errore contenuto. Tale metodo, oltre alla conoscenza puntuale del prezzo dei comparabili, necessita di conoscere, analizzare nel dettaglio e quantificare le caratteristiche dei comparabili stessi che vanno a formare i rispettivi prezzi, in modo da poter operare un confronto diretto con l'immobile da stimare, il cui prezzo sarà la somma dei prezzi marginali delle sue caratteristiche, debitamente quantificate.

Si esegue al riguardo la stima dell'immobile con **metodo sintetico-comparativo** denominato "per apprezzamenti e detrazioni", che non utilizza dati di mercato direttamente rilevati da reali compravendite, in quanto assenti. Il metodo fa riferimento a valori medi di beni immobiliari simili a quello in esame, disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e agenzie immobiliari specializzate sul settore. Tramite parametri numerici, utilizzati per descrivere le principali caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili, si quantifica la variazione in eccesso o in difetto dell'valore dell'immobile rispetto al valore medio di mercato. Il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà quindi dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene moltiplicato per una serie di parametri, detti rapporti strumentali di apprezzamento e detrazione.

Prassi adottate per la **stima dell'immobile abusivo e non sanabile**:

Premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti *inter vivos* ma esclusivamente mediante disposizione *mortis causa*

Si indicano i seguenti criteri di stima:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato;
- nell'ipotesi in cui non vi è **ordine di demolizione** del bene ne è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un **valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento**. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

I valori imponibili degli immobili si considerano al netto d'eventuali potenzialità d'ampliamento che i regolamenti comunali possono ancora consentire.

Prima di procedere alla stima occorre individuare l'immobile analizzato su che definizione tecnica rientra come viene circoscritto dal **"Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore Economico -Immobiliare"** espletato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio, e dell'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (OMI) di Tecnoborsa.

❖ **Calcolo superfici commerciali di proprietà**

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Inoltre il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

L'istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, dell'agenzia del territorio si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili da stimare si fa riferimento alle norme tecniche di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, Allegato C; per ciò che riflette la rappresentazione grafica delle superfici si rinvia agli elaborati grafici.

❖ **Stima con metodo sintetico-comparativo**

Si procede con la stima dell'immobile, senza distinguere tra differenti zone ufficio dello stabile, dunque assegnando dei rapporti strumentali globali, utilizzando il metodo sintetico-comparativo

“per apprezzamenti e detrazioni” che prevede l’iniziale individuazione del valore medio unitario (a mq) di un bene immobiliare appartenente allo stesso segmento di mercato e alla stessa zona geografica del bene oggetto di stima, e alla successiva individuazione di una serie di caratteristiche che vanno ad incidere sul prezzo stesso. Per ogni caratteristica rilevante individuata si valuta la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene medio e quella esistente nel bene di stima.

Tutte queste percentuali, espresse in forma numerica come coefficiente adimensionale (rapporto strumentale) e moltiplicate tra loro vanno a determinare un coefficiente globale di scostamento del bene in oggetto rispetto al bene medio (rapporto strumentale globale).

Il valore finale sarà dato dalla moltiplicazione del prezzo medio unitario per la superficie commerciale del bene stesso per il coefficiente globale di scostamento calcolato.

Per la valutazione del valore di mercato unitario (a mq) del bene immobiliare medio appartenente allo stesso segmento di mercato e alla stessa zona geografica del bene oggetto di stima, si prendono in esame i dati forniti dalla Banca dati delle **quotazioni immobiliari (OMI) dell’Agenzia delle Entrate**, i dati forniti dai prezzi commerciali degli immobili (Borsino immobiliare) e contestualmente si procede ad effettuare un’indagine di mercato che permetta, anche attraverso interviste a operatori del settore presenti nella zona, il reperimento di dati di interesse per la definizione del valore cercato.

Per il caso in esame, la banca dati delle **quotazioni immobiliari (OMI)** identifica la zona in oggetto al **Comune di Sarno (SA)**

Periferica/ SS 367/V.S.VALENTINO, SP AMENDOLA, V.VECCHIA LAVORATE, LAVORATE CENTRO, V.PIOPPAZZE, V.QUATTROFUNI, V.FOSSALUPARA, V.S.VITO,V.BRACIGLIANO
semestre-2 2021,

i valori di mercato riscontrati per la destinazione specifica e lo stato di conservazione normale, sono pari a:

- Abitazioni di tipo economico **870,00 €/mq- 1200,00 €/mq (valore medio 1.035 €/mq)**

Il **Borsino immobiliare** nella specifica zona interessata indica i seguenti valori:

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

- Abitazioni di fascia media (di qualità nella media di zona) **1.080,00 €/mq- 1231,00 €/mq (valore medio 1.155 €/mq)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto Unico

Composto dai seguenti immobili:

- Appartamento su due livelli sito a Sarno (SA) in Via Lavorate centro, identificato in C.F. al foglio 36 particella 64:

Superficie commerciale reale = 115,75

VALORE DI STIMA APPARTAMENTO = 115,75 mq x 1.095,00 €/mq =

€ 126.746,25

- Stanza (comunicante) sita a Sarno (SA) in Via Lavorate centro, identificato in C.F. al foglio 36 particella 60/4:

Superficie commerciale reale = 23,10

VALORE DI STIMA VANO SINGOLO = 23,10 mq x 1.095 €/mq =

€ 25.294,50

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO = € 126.746,25 + € 25.294,50 =

€ 152.040,75

Decurtazioni sul prezzo di stima

Dagli accertamenti eseguiti emerge:

- Dalla lettura della documentazione agli atti si ricava che alla data del sopralluogo di vigilanza del 21 giugno 1980 fosse stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, la parte strutturale della porzione in ampliamento. Viceversa la richiesta di sanatoria del 30.04.1986, formulata ai sensi della L. 47/85, era finalizzata a sanare, relativamente alla porzione in ampliamento, una superficie abitativa interna di mq 7,76 ed una superficie esterna alla abitazione pari a mq 9,54. Le superfici per le quali è stato chiesto il condono risultano essere inferiori a quelli reali. In ragione delle incongruenze evidenziate si ritiene che la pratica di sanatoria presentata in data 30.04.1986 non possa essere considerata meritevole di accoglimento.

Tantomeno appare possibile accedere ai benefici previsti in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto le ragioni del credito per le quali si interviene o procede sono sorte successivamente all'entrata in vigore della norma.

Tanto premesso permane l'incertezza relativa alla regolarità urbanistica del cespite individuato in C.F. al F.1p.Ila 64 che rischia di pregiudicare il buon esito di qualsiasi futuro

intervento edilizio. Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari. L'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa.

Trovandoci nella ipotesi in cui è stato emesso un ordine di demolizione, sospeso in attesa della definizione della pratica di condono L. 47/85, per cui non è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento di rigetto al rilascio del P.d.C. in sanatoria, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un **valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento.** Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua (parziale) insanabilità.

Tale decurtazione è stimata nella misura del 20% del valore di stima del lotto unico.

Pertanto:

DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA = € 20.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO – DECURTAZIONI = € 152.040,75 - € 30.408,15 =

€ 121.632,60

2.13 Valutazione quota indivisa

Non applicabile

2.14 Estratto di matrimonio o visura camerale storica

In riferimento al punto di cui al presente quesito, si specifica ancora che l'atto di pignoramento del 05 marzo 2019 corrispondente al procedimento in oggetto, identifica come parte debitrice i sigg.ri coniugi sigg. [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED], entrambi residenti [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED]. In data 04.05.2022 il comune di [REDACTED] ha rilasciato Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio nel quale l'ufficiale di stato civile certifica "nessuna annotazione" ai margini dell'atto (Cfr. allegato 12).

E' stato quindi acquisito certificato cumulativo (residenza e famiglia) di entrambi i coniugi (Cfr. allegato 13).

3.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando i beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione e alla descrizione sintetica del compendio pignorato:

Comune di ubicazione: Sarno (Sa);

Numero immobili staggiti: 2

Numero lotti: 1 in Via Lavorate centro n. 76/78/80, Sarno (Sa);

Indirizzo: Via Lavorate centro n. 76/78/80, Sarno (Sa);

Dati Catastali: C.F. Foglio 36 p.lla.60 sub 4;

C.F. Foglio 36 p.lla.64;

Diritto pignorato: [redacted] C.F.: [redacted] proprietà 500/1000;

[redacted], C.F. [redacted], proprietà 500/1000;

Titoli di provenienza: I beni risultano pervenuti:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in capo ai sigg.

[redacted] nata [redacted] C.F.:

[redacted] e [redacted] nata [redacted] C.F.:

[redacted] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Regine il 22 maggio 2007, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Salerno il 30 maggio 2007 ai nn. 29320/18222.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti:

- Salerno rp 10685 rg 13838 del 05-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 803 del 05-03-2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Nocera Inferiore di Nocera Inferiore C.F. 94012670652. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1, Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5 . Quote di proprietà: [redacted]

[redacted] (favore) sede [redacted] C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà,

[redacted] (contro) nato [redacted]

██████████ C.F. ██████████ 1/2 di piena proprietà, ██████████
(contro) nata a ██████████ C.F. ██████████ 1/2 di piena
proprietà;

- Salerno rp 2376 rg 20235 del 05-05-2009, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 3194/2009 del 27-04-2009 pubblico ufficiale Tribunale di Firenze C.F. 80027830480, importo totale 217.201,29 Euro, importo capitale 161.811,29 Euro, spese 11.840,00 Euro. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1; posto al piano 1°, Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORANTE n° 60, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: Centro ██████████ (favore) sede di ██████████ C.F. ██████████ (domicilio ipotecario eletto Avv. Ugo Passalacqua Via XX Settembre 60 Firenze), 1/1 di piena proprietà ██████████ (contro) ██████████ ██████████ 1/2 di piena proprietà, ██████████ (contro) nata ██████████ C.F. ██████████ 1/2 di piena proprietà;

- Salerno rp 2748 rg 16029 del 18-04-2008, ipoteca legale, atto amministrativo numero 1237/100 del 03-01-2007 pubblico ufficiale ██████████ di ██████████ C.F. ██████████, importo totale 25.344,40 Euro, importo capitale 12.672,20 Euro, tasso annuale del 8,400%. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORATE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5 . Quote di proprietà: ██████████ (favore) sede di ██████████ C.F. ██████████ (domicilio ipotecario eletto ██████████ ██████████, 50/100 di piena proprietà, ██████████ (contro) nato ██████████ C.F. ██████████ 50/100 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE, 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1 . Quote di proprietà: ██████████ Firmato Da: ██████████ ██████████ Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9f1e75 ██████████ (favore) sede di ██████████ C.F. ██████████ (domicilio ipotecario eletto ██████████), 5.000/10.000 di piena proprietà ██████████ (contro) nato ██████████ ██████████ C.F. ██████████ 5.000/10.000 di piena proprietà;

- Salerno rp 7344 rg 29321 del 30-05-2007, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 25776/2440 del

22-05-2007 notaio Regine Francesco di Torre Annunziata C.F. RGNFNC67L29F839C, importo totale 360.000,00 Euro, importo capitale 180.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,340%, durata anni 25. Unità negoziale 1. Sarno NCEU fgl.36 p.lla 60 sub.4, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1, Sarno NCEU fgl.36 p.lla 64, VIA NUOVA LAVORATE n° 60, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede a [redacted] C.F. [redacted] (domicilio ipotecario eletto Sede [redacted]), 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [redacted] (contro) nata [redacted] C.F. [redacted], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Condizione edilizia/urbanistica: non conforme

Agibilità: manca certificato di agibilità

Valori a base d'asta:

Lotto unico : € 121.630,00 (euro centoventunomilaseicentotrenta/00)

~oOo~

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti

Nocera Superiore (Sa), 13 luglio 2022

L'ESPERTO

arch. Mirko Sasso