

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I° SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Provincia di Salerno -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO
Canone Locativo e Stima dei Lotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA:

R. E. 65/2010

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA M. TROISI

ESPERTO:

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: PROCEDURA N°65/2010 – AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

PREMESSA:

Dato che il sottoscritto Ing. Giovanni COCCA, con studio in Sarno (SA) alla via Sarno-Striano n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5294, già nominato quale ESPERTO STIMATORE nella procedura esecutiva R.G.E. n°65/2010 con Decreto di Nomina emesso dal G.E. in persona del dr. Luigi Bobbio in data 17/08/2019, e con Ordinanza dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Troisi del 06/10/2023 il sottoscritto CTU riceveva mandato per aggiornamento della Stima dei cespiti, dei canoni di locazione dei beni residuati alla procedura ed al vincolo trascritto in favore del Comune di Sarno, si propone di seguito la configurazione Lotti aggiornata ai fini della Vendita Giudiziaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

☒ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

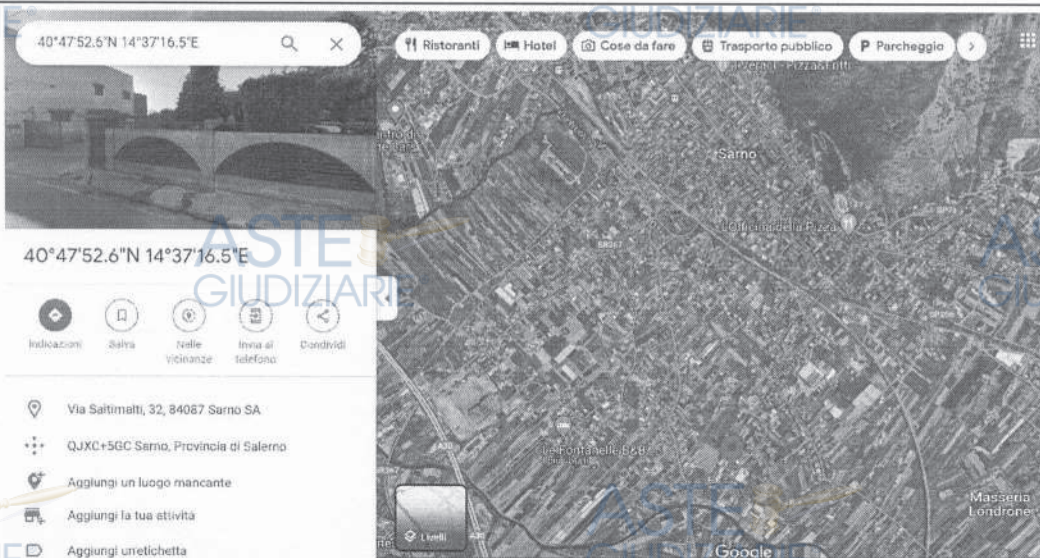
CONFIGURAZIONE LOTTI AGGIORNATA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI

I lotti eseguiti sono ubicati entrambi nel Comune di Sarno (SA), in **via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso)**, **zona periferica** della città. Tale porzione risulta facilmente raggiungibile e ben collegata alle principali infrastrutture viarie che uniscono la città al resto della provincia. Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente i lotti oggetto delle presenti EI. 65/2010.



Stralcio toponomastico e ortofoto di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale.



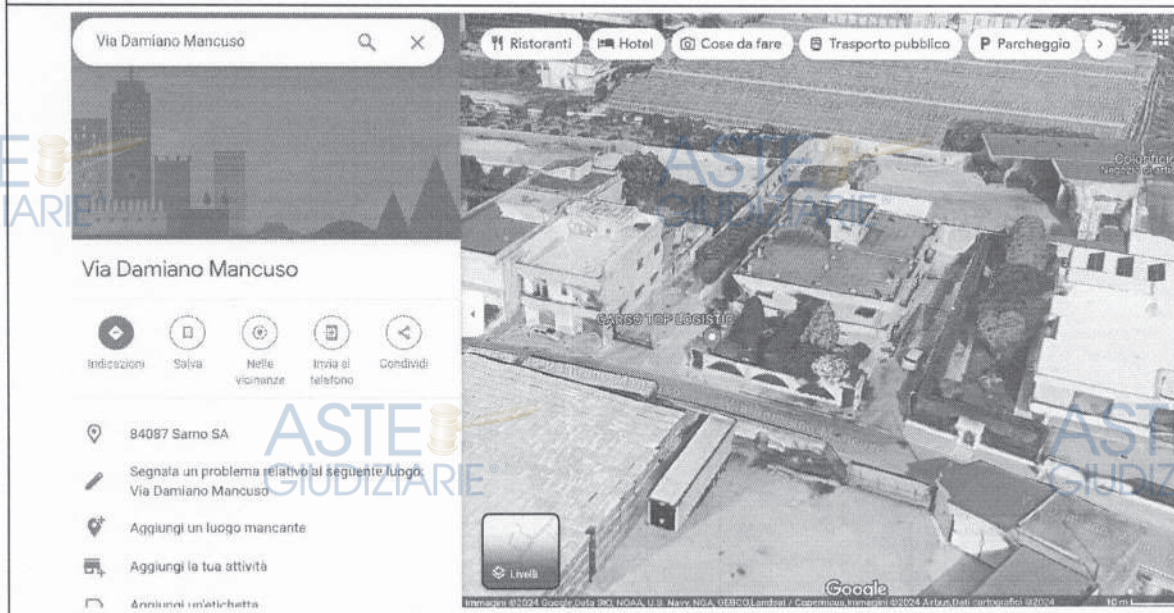
DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

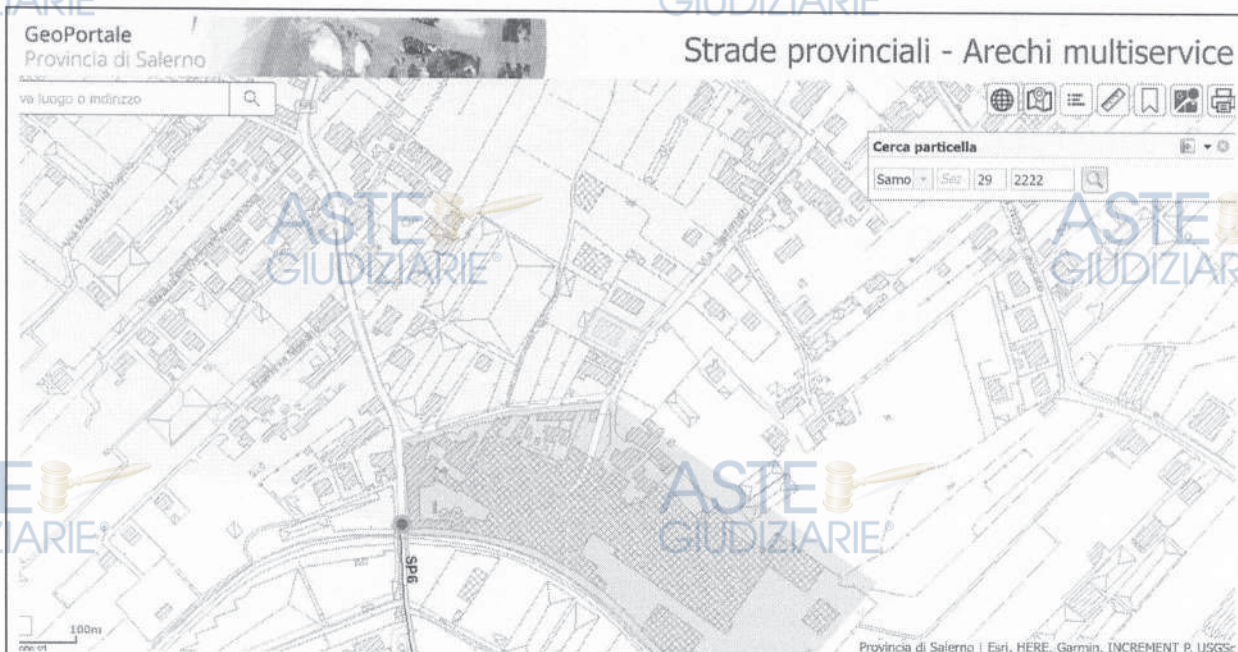
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909



Ortofoto di dettaglio con indicazione del fabbricato plurifamiliare in cui risiedono i Lotti in oggetto.





Estratto mappa catastale e viabilità con indicazione della Particella 2222 del Fl.29 in cui ricade il fabbricato plurifamiliare in cui risiedono in Lotti in oggetto.



Segue Descrizione e Inquadramento Fabbricato P.Illa 2222

INQUADRAMENTO GENERALE DEL FABBRICATO P.Ila 2222

E DESCRIZIONE ACCESSI LOTTO 1 e LOTTO 2

Il fabbricato bifamiliare con pertinenze Part.2222, al cui interno sono ubicate le unità immobiliari eseguite, di cui al Lotto 1 e al Lotto 2, è costituito da un piano fuori terra ed un piano seminterrato.

L'immobile è un fabbricato tipico dell'edilizia contemporanea, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello standard alle locali richieste di mercato per fabbricati analoghi costruiti nell'intorno edificato, e presenta una composizione architettonica e morfologica di base. La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. e le compagnature esterne sono composte in blocchi di laterizio rivestiti esternamente ed internamente con intonaco civile tinteggiato.

Il **Lotto Uno**, è accessibile dal **civico 11** di **via Salmatti (attuale via Damiano Mancuso)** dotato di accessi carrabile e pedonale.

Il **Lotto Due**, è accessibile dal **civico 13** di **via Salmatti (attuale via Damiano Mancuso)** dotato di accessi carrabile e pedonale.



Viste del fabbricato P.Ila 2222 con individuazione del Lotto 1 e Lotto 2 accessibili da Via Salmatti (attuale via Damiano Mancuso); (Fonte Google Maps).

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

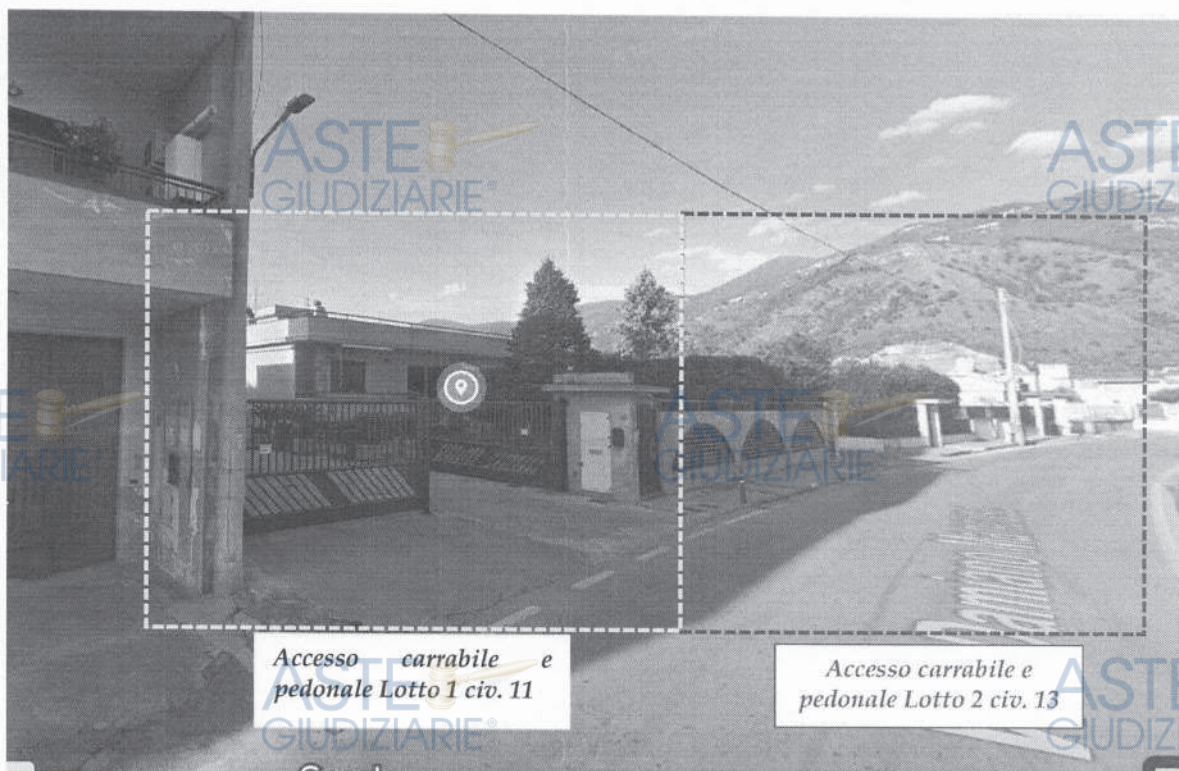
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

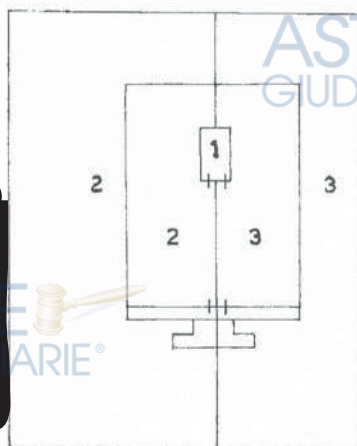
ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE INGRESSO AI LOTTI



Particolare degli ingressi, tra loro separati e indipendenti, ai due Lotti afferenti allo stesso fabbricato familiare con pertinenze.

stessa ditta



via saltimalti

PIANO TERRA

Corografia Lotti su base elaborato planimetrico con indicazione del Lotto 1 App. Sub. 2 al piano terra con pertinenziale corte esclusiva (ad uso coattivo) e del Lotto 2 App. Sub. 3 al piano terra con pertinenziale corte esclusiva

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

LOTTO UNO

DESCRIZIONE E ACCESSIBILITA'

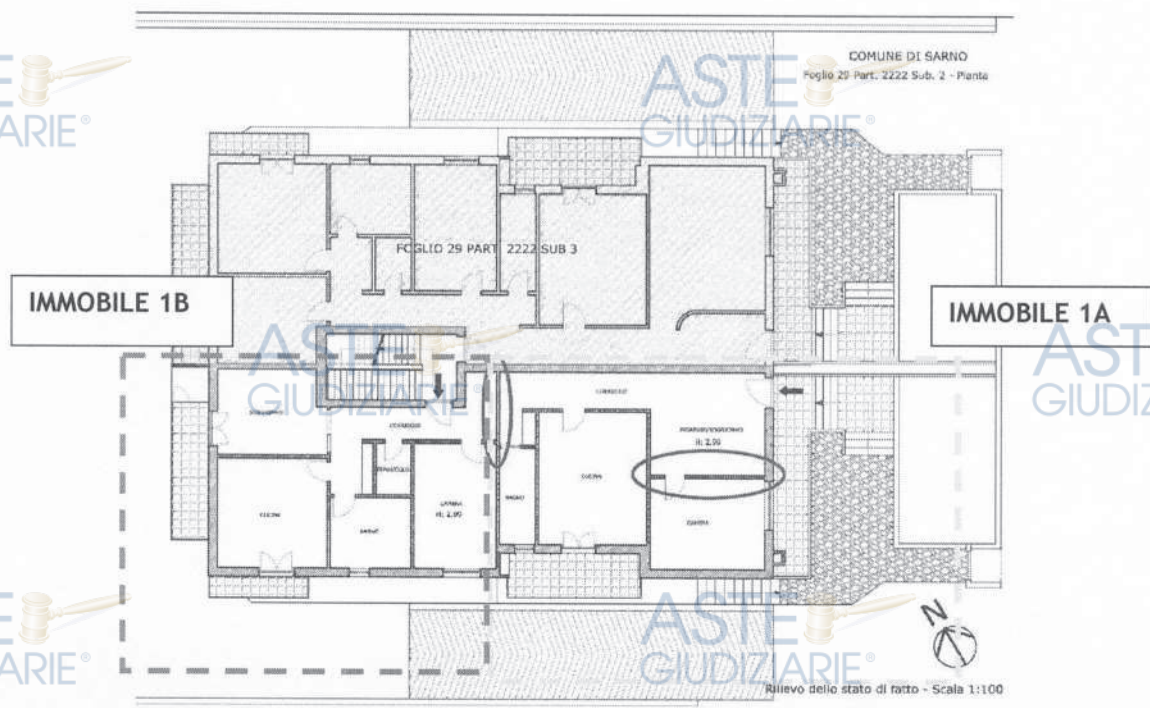
LOTTO 1: Piena proprietà di Appartamento indipendente posto al piano terra con pertinenziale corte esclusiva esterna (*quest'ultima asservita a passaggio in favore di altre unità immobiliari*), facente parte di fabbricato plurifamiliare, ubicato alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), al civico 11 in Sarno.

Allo stato attuale l'appartamento Sub. 2, sito al piano terra, è di fatto suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, così composte ed accessibili:

- **IMMOBILE 1A** Unità immobiliare accessibile direttamente dalla corte esterna e composta da ampio ingresso-soggiorno, 1 camera da letto, 1 bagno, una cucina abitabile e corridoio di distribuzione, con armadio a muro
- **IMMOBILE 1B** Unità immobiliare accessibile dal vano scala comune Sub.1 e composta da Soggiorno, una cucina abitabile, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio cieco e corridoio di distribuzione, con armadio a muro.

Le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres ed idonee dotazioni sanitarie. Gli infissi esterni sono in buono stato. Le porte interne sono tutte in legno/vetro, ben conservate

Il tutto ben traspare dalla planimetria dello stato dei Luoghi di seguito riportata:



DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNO:

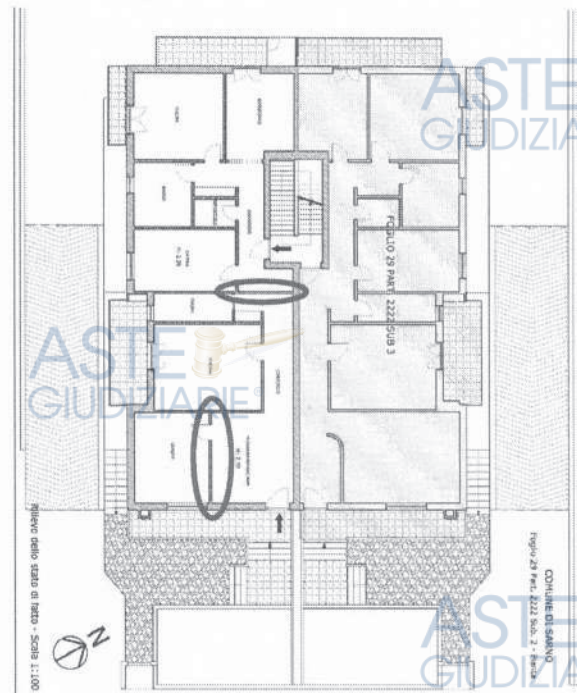
Il tutto risulta attualmente censito in

- Abitazione di tipo civile - NCEU Comune di Sarno – Foglio **29**, Particella **2222**, Sub. **2** via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), P.T int.1, cat. A/2, cl.5, vani 7,5, R.C. Euro 832,79;

CORRISPONDENZA CATASTALE:

U.I. Fg 29 P.IIa 2222 sub 2: in sede di sopralluogo risulta **NON CONFORME** ai dati delle planimetrie catastali presenti agli atti catastali, in quanto oggetto di lavori interni che hanno determinato la creazione di due unità abitative al posto della unica unità abitativa originale, oltre alle modifiche interne già descritte nei precedenti paragrafi. Per analogia, la rispondenza ai dati dei registri immobiliari non è garantita, perché gli stessi descrivono un immobile come unica unità abitativa, rispetto allo stato di fatto di divisione in due appartamenti.

Per maggiore completezza si riporta nuovamente il confronto tra la planimetria catastale associata al **Sub. 2 Part.2222 Fl.29 _Lotto 1** e lo stato attuale dei luoghi in cui sono evidenziate le difformità già illustrate.

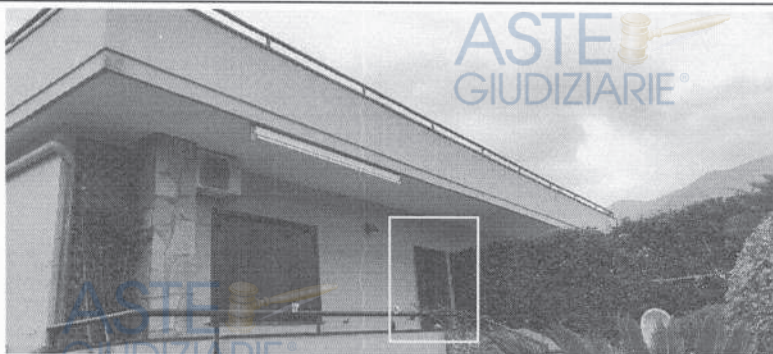


Seguono foto del Lotto 1 →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO LOTTO 1_IMMOBILE 1A



Diverse viste dei prospetti esterni del fabbricato Part.2222. In evidenza porta di accesso all'immobile 1A di cui al Lotto Uno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

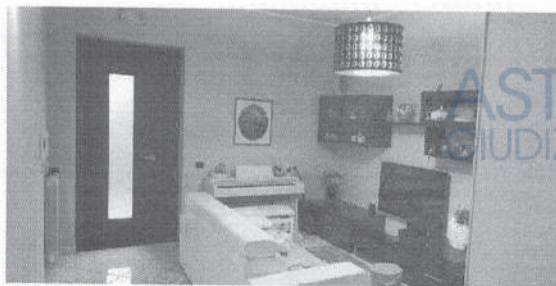
DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

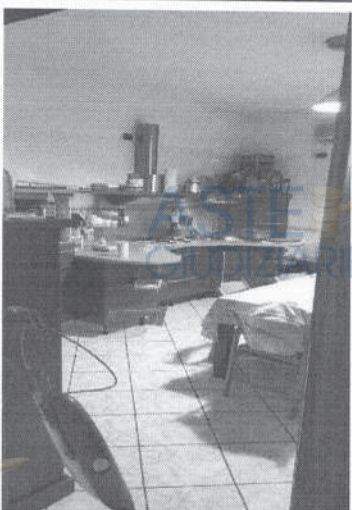
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interni dell'abitazione Immobile 1A di cui al Lotto Uno.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

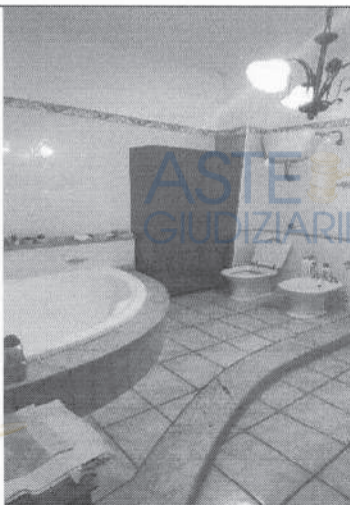
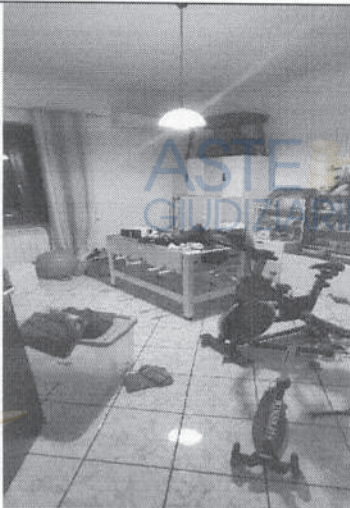
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO LOTTO 1_IMMOBILE 1B



Interni dell'abitazione Immobile 1B di cui al Lotto Uno.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI LOTTO 1

Il **LOTTO UNO**, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- **NORD** -Immobile catastalmente individuato al NCEU Foglio 29 part. 2222 sub 3;
- **SUD** - Area pertinenziale- rampe e percorsi carrabili e pedonali;
- **EST** - Giardinetto pertinenziale lato strada;
- **OVEST** – Area pertinenziale- percorsi carrabili e pedonali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Seguono Inquadramento e Descrizione Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING.GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DUE

DESCRIZIONE E ACCESSIBILITA'

LOTTO 2: Piena proprietà di Appartamento indipendente posto al piano terra con pertinenziale corte esclusiva esterna, facente parte di fabbricato plurifamiliare, ubicato alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), al **civico 13** in Sarno.

Trattasi di un appartamento sito al piano terra e composto da 3 camere da letto, un Soggiorno, 2 bagni, una cucina abitabile, un ripostiglio cieco, un ingresso e corridoio di distribuzione, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 178,94, con mq. 25,11 di superficie esterna a balconi, includendo anche il balcone-zona ingresso esterna sul lato strada, la scala di collegamento dalla quota terra alla quota ingresso e la porzione di giardinetto sul lato strada.

Le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres ed idonee dotazioni sanitarie. Gli infissi esterni sono in buono stato. Le porte interne sono tutte in legno/vetro, ben conservate

Il tutto ben traspare dalla planimetria dello stato dei Luoghi di seguito riportata:



Planimetria dello stato dei Luoghi LOTTO 2

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO DUE:

Il tutto risulta attualmente censito in

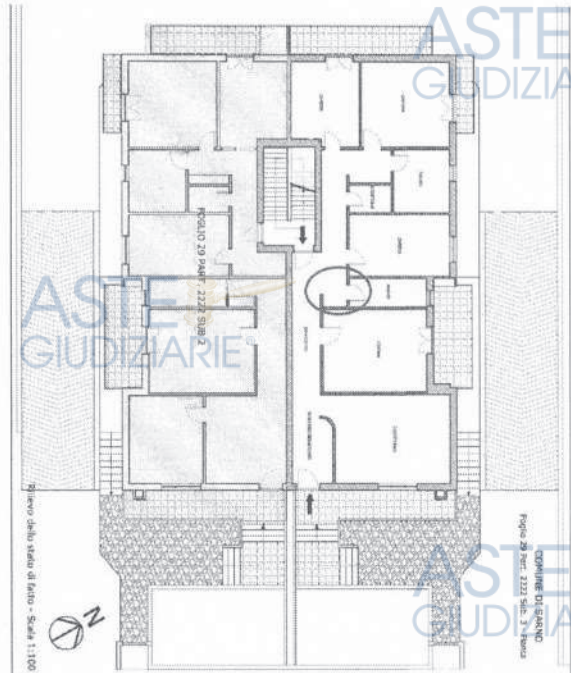
- Abitazione di tipo civile - NCEU Comune di Sarno – Foglio **29**, Particella **2222**, Sub. **3** via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), P.T int.1, cat. A/2, cl.5, vani 7,5, R.C. Euro 832,79;

CORRISPONDENZA CATASTALE:

U.I. Fg 29 P.Ila 2222 sub 3 : in sede di sopralluogo, risulta **PARZIALMENTE CONFORME** e ai dati delle planimetrie catastali ma con minimi lavori interni eseguiti, che non hanno modificato la natura, la funzione e la distribuzione interna degli spazi e che sono sanabili, effettuata una pratica di DIA in sanatoria, con un aggiornamento della scheda catastale. Per analogia, la rispondenza ai dati dei registri immobiliari è sostanzialmente garantita, perché gli stessi descrivono un immobile come unica unità abitativa, che è quello che è stato rilevato in sede di sopralluogo.

Per maggiore completezza si riporta nuovamente il confronto tra la planimetria catastale associata al **Sub. 3 Part.2222 Fl.29 _Lotto 2** e lo stato attuale dei luoghi in cui sono evidenziate le difformità già illustrate.

CONFRONTO TRA PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI E RILIEVO METRICO
P.Ila 2222 sub 3 PIANO TERRA



Seguono foto del Lotto 2 →

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

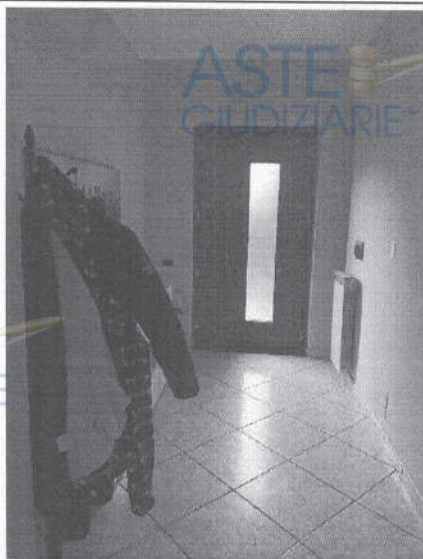
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO LOTTO 2



Firmato Da: GIOVANNI COCCA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4c88767d0c0c545/c

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI LOTTO 2

Il **LOTTO DUE**, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- **NORD** – per il tramite della corte esclusiva con altra unità immobiliare individuata al NCEU Foglio 29 part. 2066;
- **SUD** –con altra unità immobiliare (Sub. 2) afferente allo stesso mappale individuato al NCEU Foglio 29 part. 2222 ;
- **EST** – tramite Giardinetto pertinenziale lato strada via Damiano Mancuso ;
- **OVEST** – con altre unità immobiliare individuate al NCEU Foglio 29 Part.Ile 2590 e 2485;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LASTRICO SOLARE COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

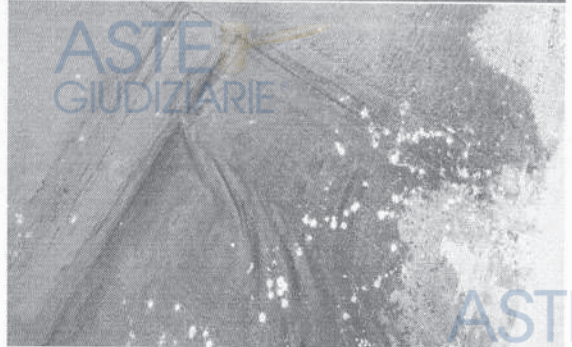


Foto lastrico di copertura Fabbricato P.Ila 2222 in cui si evidenzia la necessità lavori di manutenzione straordinaria e foto intradosso interno del solaio meritevole di interventi di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato in cui risiedono le unità immobiliari, censite in NCEU di Sarno al Foglio 29 Part. 2222 Sub.2 di cui al Lotto 1 e Sub. 3 di cui al Lotto 2 , è stato originariamente costruito in virtù di **Concessione Edilizia N. 3339 del 27/03/1992.**

In difformità al progetto originario , che prevedeva la realizzazione di una palestra per l'educazione fisica e pratica sportiva con annessi locali igienici e magazzini , sono state realizzate due unità immobiliari indipendenti (attuali Sub. 2 e Sub.3). Ai fini del cambiamento di destinazione d'uso degli ambienti e per abusi compiuti al piano seminterrato (unità immobiliari non oggetto di tale procedimento) è stata presentata **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 39 della Legge N. 724/94 , con **Prot. N. 1742 in data 19/01/1995.** Dall'esame della pratica edilizia è emerso che l'Ente Comunale ha eseguito **Richiesta di documentazione integrativa Prot.N. 9110/st** in data **31/12/1998** e con successivo **esame della richiesta di condono edilizio Prot. N. 278 del 27/01/1999** mancherebbero le seguenti somme da versare:

- **Interessi legali sulla somma di £ 10.796.384, pari a € 5575,87, relativa agli oneri concessori, calcolati dal 01/04/1995 al 02/02/1999; tale somma ammonterebbe, all'incirca a € 1.546,34."**

Tale somma andrà suddivisa, tra le quattro unità immobiliari, secondo la seguente tabella, calcolata per analogia rispetto alle quote di peso/percentuale verificate nel documento del Nucleo di valutazione del Comune di Sarno:

P.Ila 2222 sub 2 PIANO T € 502,41

P.Ila 2222 sub 3 PIANO T: € 502,41

Versamento della somma di £ 43.756.000 più gli interessi legali dal 01/04/1995 alla data di versamento, quale saldo oblazione.

Tali somme rimarranno a carico degli acquirenti per quota parte relativa ai singoli immobili, calcolate in analogia al calcolo redatto dai tecnici dell'unità di valutazione e comunicato con documento del 27/01/1999 Prot. n. 278, del quale, di seguito, si riporta sintesi relativa ai due cespiti in oggetto:

P.Ila 2222 sub 2 PIANO T = £ 14.216.325, pari a € 7.342,12 oltre più interessi legali dal 01/04/1995 al 24/04/2024 pari a € 6.282,01

P.Ila 2222 sub 3 PIANO T = £ 14.216.325, pari a € 7.342,12 oltre interessi legali dal 01/04/1995 al 24/04/2024 pari a € 6.282,01

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909



In ossequio al mandato e con riferimento al vincolo trascritto nei confronti del Comune di Sarno si rappresenta quanto segue:

VINCOLO INSISTENTE SULLA PART. 2222

Con **ATTO DI ASSERVIMENTO ED OBBLIGO** Rep. 31329 Racc. 3167 del 24/07/1991 a rogito del Notaio Dott.ssa Olga Frigenti, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di una palestra, si costituiva asservimento in favore del Comune di Sarno dell'intera zona di terreno sita in Sarno alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), individuate con gli allora mappali 400 - 407 del Fl. 29, apponendo di fatto vincolo di inedificabilità della residua parte di terreno non occupata dalla costruzione a farsi fino alla concorrenza degli indici urbanistici utilizzabili per la costruzione medesima a farsi. Nell'atto il proprietario si obbligava, a non chiedere ulteriori permessi a costruire relativamente alla consistenza immobiliare asservita, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati Edilizia della presente Relazione.

DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU rileva le seguenti difformità allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto rispetto all'ultimo titolo edilizio in essere:

- 1) **P.Ila 2222 sub 2 PIANO TERRA:** Si riporta quanto relazionato in precedenza ove le due porzioni dello stesso appartamento DIVISO IN DUE venivano identificate con i nomi IMMOBILE 1A ed IMMOBILE 1B:

"IMMOBILE 1A - l'intero immobile, senza i lavori di divisione interna che ne hanno determinato lo stato attuale, sarebbe stato urbanisticamente conforme alla Domanda di Condonio Edilizio Prot. N. 1742 del 19/01/1995. Lo stato Attuale determina una difformità non chiaramente sanabile, che richiederebbe il ripristino dello stato di fatto consistente nella fusione con l'immobile 1B mentre le altre difformità interne sono sanabili previo pratica di DIA in sanatoria.

IMMOBILE 1B - Come per l'immobile 1A, già descritto, tale immobile, in quanto risultato dalla divisione in due appartamenti dell'originale immobile 1, catastalmente identificato al NCEU di Sarno Foglio 29 Part 2222 Sub 2, non risulta Urbanisticamente autorizzato nello stato di fatto in cui è attualmente. Come già evidenziato precedentemente, l'intero immobile 1, senza i lavori di divisione interna che ne hanno determinato lo stato attuale, sarebbe stato urbanisticamente conforme alla Domanda di Condonio Edilizio Prot. N. 1742 del 19/01/1995. Lo stato Attuale determina una difformità non chiaramente sanabile, che richiederebbe il ripristino dello stato di fatto consistente nella fusione con l'immobile 1A mentre le altre difformità interne sono sanabili previo pratica di DIA in sanatoria.



DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909





- 2) **P.Ila 2222 sub 3 PIANO TERRA:** Si riporta quanto relazionato a pag. 20 ove l'appartamento veniva identificato con il nome IMMOBILE 2: *"Tale immobile, è sostanzialmente conforme alla Domanda di Condonio Edilizio Prot. N. 1742 del 19/01/1995. Le due minime difformità, consistenti in: A) Ridotta la profondità del bagno di servizio, con spostamento della porta e allargamento del corridoio nel punto corrispondente, e B) Spostamento della porta di accesso del ripostiglio cieco sul corridoio e non dall'interno della prima camera da letto, sono facilmente sanabili con una DIA in sanatoria.*

Dunque, alla luce di quanto emerso, fermo restando ogni parere dell'Ente preposto ai fini puramente estimativi il sottoscritto CTU ravvede per **motivi di detrazione prudenzialmente legati al ripristino dei Luoghi o alle residue regolarizzazioni catastali ed edilizie** (DOCFA / DIA in Sanatoria) e al pagamento degli oneri oblativi pendenti che saranno meglio evidenziati nel successivo paragrafo di Stima.

VERIFICA DELLA PRESENZA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:

Si riporta quanto espresso a pag. 21 della succitata Relazione di CTU: *"Essendo ancora in itinere ed in completamento la procedura di Condonio edilizio già citata, specificatamente per quanto riguarda la parte dei versamenti delle oblazioni, non è stato ancora rilasciato il certificato di Agibilità."*

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:

Nell'insieme, lo stato di conservazione dei beni risulta **buono** anche in considerazione dell'età della costruzione stessa. Considerata la specifica tipologia del cespite, il grado delle finiture è da considerarsi **nella media** rispetto ai canoni degli immobili analoghi e della stessa epoca di costruzione.



DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909



VALORE DEL BENE E COSTI:**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E QUALITATIVO LOTTO UNO****- ABITAZIONE FI. 29 P.LLA 2222 SUB 2:****a) Caratteristiche Posizionali Estrinseche:****UBICAZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato in via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), zona PERIFERICA D1 rispetto al centro del Comune da cui dista circa 3 km, a bassa densità abitativa, nella quale sono presenti poche abitazioni di pregio o edifici di lusso e numerose abitazioni di tipo economico, capannoni e serre.

QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE

L'area, distante dal centro urbano, anche se ben collegata ad esso, si trova prossima alla strada Provinciale Amendola che consente una buona comunicazione con gli altri paesi dell'agro nocerino-sarnese.

La zona, non essendo prossima al centro abitato è servita da infrastrutture pubbliche quali autobus ma risultano distanti l'Ospedale, la ferrovia, le poste, ed i mercati.

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La zona in oggetto è soggetta a traffico intenso, essendo prossima ad una strada provinciale, per cui il contesto urbano risulta moderatamente trafficato.

L'area dove è situato l'immobile è periferica, inserito in una struttura residenziale economica ed a tipologia isolata, di densità edilizia bassa.

b) Caratteristiche Posizionali Intrinseche:**CARATTERISTICHE GENERALI**

Trattasi di un APPARTAMENTO di superficie netta pari a circa 160,00 mq, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, classificata catastalmente come A/2, ossia ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, il cui **grado di finitura risulta NORMALE**.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E GRADO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è un fabbricato tipico dell'edilizia contemporanea, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello standard alle locali richieste di mercato per fabbricati analoghi costruiti nell'intorno edificato, e presenta una composizione architettonica e morfologica di base. La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. e le rompagnature esterne sono composte in blocchi di laterizio rivestiti esternamente ed internamente con intonaco civile tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres ed idonee dotazioni sanitarie. Gli infissi esterni sono in buono stato. Le porte interne sono tutte in legno/vetro, ben conservate.

Da un'analisi visiva dell'immobile, gli esterni degli immobili sono ben tenuti e non presentano fenomeni di degrado degli intonaci di facciata e delle solette del balcone.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI**A. Spazi**

Le superfici al netto delle murature perimetrali sono le seguenti:

Superficie utile interna appartamento = circa mq 160,00;

Superficie non residenziale (balconi) = circa mq 25,00;

L'appartamento che ha una metratura sul mercato oltre la media, versa in un buono di conservazione generale, così come l'autorimessa sottostante, anch'essa in buono stato di conservazione.

L'appartamento si presenta con una buona distribuzione degli spazi interni con la presenza di n.4 camere (di cui un salone, una cucina abitabile, 2 camere da letto ampie, un servizio igienico e 3 balconi).

B. Panoramicità o visibilità

L'appartamento, data l'ubicazione gode di una discreta vista panoramica.

C. Luminosità e ventilazione

Per quanto sopra detto, esso risulta adeguatamente illuminato e ventilato.

D. Salubrità dei vani

Per tutti i locali relativi all'appartamento non sussistono cause di insalubrità.

E. Livello delle finiture

L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura buono ed in linea con i canoni degli immobili simili.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE**A. Impianto elettrico**

L'impianto elettrico si presenta funzionale ed efficiente; l'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.

B. Impianto idraulico

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale.

C. Impianto termico

Il cespite in oggetto dispone di impianto termico di riscaldamento con caldaia esterna ed elementi radianti.

D. Certificazione delle conformità impiantistiche

All'atto dell'accesso, non è stata fornita la certificazione di conformità e non è stato fornito il libretto degli impianti, per cui, è escluso dalla presente valutazione.

E. Risparmi energetici

L'immobile non è dotato di accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico.

PROBLEMATICHE SPECIFICHE

Si evidenzia che come riscontrato anche direttamente dal sottoscritto, nella P.I. 2222 sub 2 risulta essere realizzata una divisione in due appartamenti indipendenti.

Tale problematica comporta una riduzione rispetto ai valori ordinari e necessita di ripristino dello stato di fatto mediante presentazione all'UTC di Scia in Sanatoria.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E QUALITATIVO LOTTO DUE

- ABITAZIONE FI. 29 P.LLA 2222 SUB 3:**a) Caratteristiche Posizionali Estrinseche:****UBICAZIONE**

L'appartamento in oggetto è situato in via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), zona PERIFERICA D1 rispetto al centro del Comune da cui dista circa 3 km, a bassa densità abitativa, nella quale sono presenti poche abitazioni di pregio o edifici di lusso e numerose abitazioni di tipo economico, capannoni e serre.

QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE

L'area, distante dal centro urbano, anche se ben collegata ad esso, si trova prossima alla strada Provinciale Amendola che consente una buona comunicazione con gli altri paesi dell'agro nocerino-sarnese.

La zona, non essendo prossima al centro abitato è servita da infrastrutture pubbliche quali autobus ma risultano distanti l'Ospedale, la ferrovia, le poste, ed i mercati.

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La zona in oggetto è soggetta a traffico intenso, essendo prossima ad una strada provinciale, per cui il contesto urbano risulta moderatamente trafficato.

L'area dove è situato l'immobile è periferica, inserito in una struttura residenziale economica ed a tipologia isolata, di densità edilizia bassa.

b) Caratteristiche Posizionali Intrinseche:**CARATTERISTICHE GENERALI**

Trattasi di un APPARTAMENTO di superficie netta pari a circa 160,00 mq, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, classificata catastalmente come A/2, ossia ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, il cui **grado di finitura risulta NORMALE**.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E GRADO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è un fabbricato tipico dell'edilizia contemporanea, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello standard alle locali richieste di mercato per fabbricati analoghi costruiti nell'intorno edificato, e presenta una composizione architettonica e morfologica di base. La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. e le tompagnature esterne sono composte in blocchi di laterizio rivestiti esternamente ed internamente con intonaco civile tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di gres ed idonee dotazioni sanitarie. Gli infissi esterni sono in buono stato. Le porte interne sono tutte in legno/vetro, ben conservate.

Da un'analisi visiva dell'immobile, gli esterni degli immobili sono ben tenuti e non presentano fenomeni di degrado degli intonaci di facciata e delle solette del balcone.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI

A. Spazi

Le superfici al netto delle murature perimetrali sono le seguenti:

Superficie utile interna appartamento = circa mq 160,00;

Superficie non residenziale (balconi) = circa mq 25,00;

L'appartamento che ha una metratura sul mercato oltre la media, non risulta molto appetibile anche se versa in un buono di conservazione generale, così come l'autorimessa sottostante, anch'essa in buono stato di conservazione.

L'appartamento si presenta con una buona distribuzione degli spazi interni con la presenza di n.4 camere (di cui un salone, una cucina abitabile, 2 camere da letto ampie, un servizio igienico e 3 balconi.

B. Panoramicità o visibilità

L'appartamento, data l'ubicazione gode di una discreta vista panoramica.

C. Luminosità e ventilazione

Per quanto sopra detto, esso risulta adeguatamente illuminato e ventilato.

D. Salubrità dei vani

Per tutti i locali relativi all'appartamento non sussistono cause di insalubrità.

E. Livello delle finiture

L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura buono ed in linea con i canoni degli immobili simili.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

A. Impianto elettrico

L'impianto elettrico si presenta funzionale ed efficiente; l'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.

B. Impianto idraulico

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale.

C. Impianto termico

Il cespite in oggetto dispone di impianto termico di riscaldamento con caldaia esterna ed elementi radianti.

D. Certificazione delle conformità impiantistiche

All'atto dell'accesso, non è stata fornita la certificazione di conformità e non è stato fornito il libretto degli impianti, per cui, è escluso dalla presente valutazione.

E. Risparmi energetici

L'immobile non è dotato di accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico.

PROBLEMATICHE SPECIFICHE

Si evidenzia che come riscontrato anche direttamente dal sottoscritto, nella P.Ia 2222 sub 3 risulta essere realizzata una lieve difformità consistente in una riduzione della profondità del bagno di servizio.

Tale problematica comporta una lieve riduzione rispetto ai valori ordinari ma necessita comunque di sanatoria della difformità mediante presentazione all'UTC di Scia in Sanatoria ed aggiornamento catastale.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO

Preso atto di quanto premesso, la stima del Lotto Uno e Lotto Due, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del Lotto Uno e Lotto Due su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e del valore puntuale dei valori delle Quotazioni a Metroquadro. Il valore unitario è stato in seguito moltiplicato per le consistenze superficiali effettivamente rilevate, praticando opportune aliquote onde contemperare fattori di minusvalenza legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo urbanistico/catastale, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta del Lotto Uno e del Lotto Due)**.

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

Adottando, dunque, i valori medi, per le **Abitazioni di tipo civile Cat. A/2** forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località periferica del Comune di Sarno ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO:

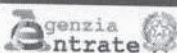
DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

Valori OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Fascia/zona: Periferica/SS 367/V.S. VALENTINO, SP AMENDOLA, V. VECCHIA LAVORATE, LA

VORATE

Codice zona: CENTRO, V. PIOPPAZZE, V. QUATTROFUNI, V. FOSSALUPARA, V.S. VITO, V. BRACIGLIA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1200	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	970	1300	L	4,1	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	2,9	4,1	L

Stampa

Legenda



$$V. \text{ unitario su base OMI} = \frac{950+1400}{2} \approx 1.175,00 \text{ €/mq. di sup. equivalente}$$

Valori FIAIP

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI
SARNO							
CENTRALE/C.SO V. EMANUELE - P.ZZA MERCATO - C.SO MUNICIPIO - VIA RETTIFICAZIONE							
Valore €/mq Vendita	1200	1050	1550	1900	1100		2300
Valore €/mq Locazione	5	4	6	6,5	3,5		14
SEMICENTRALE/VIA ROTTEGHELLE - VIA CAVOUR - VIA MASSERIA							
Valore €/mq Vendita	1050	850	1200	1300	800		
Valore €/mq Locazione	4	3	5	5,5	3		
PERIFERICA/VIA S. LORENZO - VIA INGEGNO - VIA DEL BERSAGLIO - PROV. LE PALME							
Valore €/mq Vendita	850	800	1100	1500	450		
Valore €/mq Locazione	4	3	5,5	6,5	3		
PERIFERICA/SS.367 - VIA MARMORA - VIA TORRETTA - VIA QUARTO - VIA COGNOLINO							
Valore €/mq Vendita	700	550	900	1100			
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			

AVVERTENZE: I VALORI PUBBLICATI SUL QUOTAZIONIMETRO QUADRO SONO RIFERITI AD IMMOBILI

$$V. \text{ unitario su base FIAIP} = 1.000,00 \text{ €/mq. di sup. equivalente}$$

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

TEL E FAX 081 19817909

■ **Borsino Immobiliare**

V. unitario su base BORSINO IMMOBILIARE = 1.104,00 €/mq. di sup. equivalente

Moltiplicando le due fonti indirette, più accreditate sopra riportate, con valori unitari peraltro molto simili tra loro, si ottiene →

Valore Unitario Abitazioni di tipo civile

$$V. N.U. = \frac{1.175,00 + 1.104,00 + 1.000}{3} \approx 1.093,00 \text{ €/mq. di sup. equivalente}$$

I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore Normale Unitario (V.N.U.) appena determinato si riferisce a beni aventi uno stato conservativo "NORMALE"; tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa, attraverso dei **coefficienti correttivi detti anche coefficienti di differenziazione**, si perviene alla valutazione del Valore di Mercato Unitario (V.M.U.)

Infatti, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato.

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti sono quindi dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Essi tengono conto della posizione in cui è ubicato il bene, della vetustà e dello stato di conservazione, della manutenzione, della distribuzione e della destinazione d'uso dello stesso.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909



Dell'immobile in esame sono state analizzate tutte le caratteristiche del fabbricato, dell'edificio e si è determinato attraverso il criterio di stima diretto il Valore di Mercato attraverso la determinazione del VALORE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE, per cui, per la determinazione del Valore di Mercato si è giunti alla seguente conclusione:

VALORE DI MERCATO (definizione):

(Criterio di stima che indica il valore espresso dalla quotazione che il bene oggetto di stima potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita al momento della stima)

Pertanto, in virtù delle caratteristiche del bene in oggetto, ed **IN PARTICOLARE DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE IN CUI SI TROVA AL MOMENTO DELLA PRESENTE STIMA**, il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) è il Valore Normale Unitario (V.N.U.) precedentemente determinato moltiplicato ai coefficienti di merito:

VALORE NORMALE UNITARIO (V.N.U.) = 1139,00 €/mq N.

	CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE
1	UBICAZIONE	Zona periferica Sufficiente	0,95
2	QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE	collegamento e zona con diverse infrastrutture	1,00
3	QUALIFICAZIONE AMBIENTALE	Zona trafficata medio	0,95
4	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E GRADO DI CONSERVAZIONE	Tipologia costruttiva media ordinaria Normale stato di conservazione Ampia metratura Zona con annesso locale garage	1,00
5	CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI	Buona Distribuzione degli ambienti Mediocre panoramicità. Buona luminosità ed aerazione	1,00
6	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	Impiantistica media ordinaria Assenza di accorgimenti per risparmio energetico	0,95

CORREZIONE DEL PREZZO: (V.N.U.) X COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE =
 $1.093,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = \text{€ } 937,11$

Per cui in cifra tonda ed arrotondata, si ritiene **CONGRUO ED IDONEO** da adoperare per la determinazione del **VALORE COMMERCIALE** il seguente valore:

VALORE MERCATO UNITARIO (V.M.U.) = 940,00 €/mq

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

Calcolo delle superfici omogenizzate LOTTO UNO

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto Uno sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

SUPERFICIE CALPESTABILE (RESIDENZIALE)	MURI PERIMETRALI ED INTERNI	Superficie Lorda (Vendita) TOTALE
160,00 mq	18,94 mq	178,94

Omogeneizzazione Superfici Appartamento Sub. 2

	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n. 198/98 Coeff. di omogeneizzazione)	Superfici lorde	Superfici ragguagliate e omogenizzate
Piano 1°	Residenziale (Appartamento piano Terra)	1.00	178,94	178,94
	Balconi e Terrazzi	0.25	25,11	7,53
	Totale Superficie equivalente LOTTO UNO			186,47mq

STIMA LOTTO UNO

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI
PERTINENZIALI

	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore di mercato
Appartamento Sub. 2 LOTTO 1	186,47 mq	940,00 €/mq	175.281,80 €
VALORE DI MERCATO LOTTO UNO in cifra tonda			175.000,00€

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Sarno e del Catasto (Agenzia del Territorio) il sottoscritto CTU ravvede sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, a fini puramente estimativi, i seguenti fattori minusvalenti, a praticarsi sul valore di mercato sopra indicato :

Valore di mercato al netto delle detrazioni LOTTO UNO	175.000,00 €
Oneri legati a residue regolarizzazioni e/o ripristino sotto il profilo urbanistico per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria (Deduzione pari a circa il 10%)	-17.500,00 €
Oneri legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo catastale	-2.000,00 €
Interessi legali sulla somma, relativa agli oneri concessori, calcolati dal 01/04/1995 al 02/02/1999 (ai fini estimativi arrotondati a vantaggio di sicurezza)	-600,00 €
Versamento saldo oblazione più gli interessi legali dal 01/04/1995 alla data di versamento (ai fini estimativi arrotondati a vantaggio di sicurezza)	-6.500,00 €
Oneri legati a lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare e di rifacimento dell'intradosso del solaio interno (materiali e manodopera con prezzo medio di 150 €/mq = 186,47 x 150 = 27.970,5€ 28.000,00)	28.500,00 €
STIMA PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO UNO	119.900,00€
STIMA PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO UNO in cifra tonda	120.000,00 €

PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO UNO : 120.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
 ✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
 ☎ TEL E FAX 081 19817909

Calcolo delle superfici omogenizzate LOTTO DUE

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto Uno sono stati utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

SUPERFICIE CALPESTABILE (RESIDENZIALE)	MURI PERIMETRALI ED INTERNI	Superficie Lorda (Vendita) TOTALE
160,00 mq	18,94 mq	178,94

Omogeneizzazione Superfici Appartamento Sub. 3

	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n. 198/98 Coeff. di omogeneizzazione)	Superfici lorde	Superfici ragguagliate e omogenizzate
Piano 1°	Residenziale (Appartamento piano Terra)	1.00	178,94	178,94
	Balconi e Terrazzi	0.25	25,11	7,53
	Totale Superficie equivalente LOTTO DUE			186,47mq

STIMA LOTTO DUE

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI
PERTINENZIALI

	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore di mercato
Appartamento Sub. 3 LOTTO 2	186,47 mq	940,00 €/mq	175.281,80 €
VALORE DI MERCATO LOTTO DUE in cifra tonda			175.000,00 €

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Sarno e del Catasto (Agenzia del Territorio) il sottoscritto CTU ravvede sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente estimativi**, i seguenti **fattori minusvalenti, a praticarsi sul valore di mercato** sopra indicato :

Valore di mercato al netto delle detrazioni	175.000,00 €
LOTTO DUE	
Oneri legati a residue regolarizzazioni ripristino sotto il profilo urbanistico per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria (Decurtazione pari a circa il 5%)	-8.750,00 €
Oneri legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo catastale	-2.000,00 €
Interessi legali sulla somma, relativa agli oneri concessori, calcolati dal 01/04/1995 al 02/02/1999 (ai fini estimativi arrotondati a vantaggio di sicurezza)	-600,00 €
Versamento saldo oblazione più gli interessi legali dal 01/04/1995 alla data di versamento (ai fini estimativi arrotondati a vantaggio di sicurezza)	-6.500,00 €
Oneri legati a lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare e dli rifacimento dell'intradosso del solaio interno (materiali e manodopera con prezzo medio di 150 €/mq = 186,47 x 150 = 27.970,5 ≈ 28.000,00)	28.500,00 €
STIMA PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO DUE	128.650,00 €
STIMA PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO DUE in cifra tonda	129.000,00 €

PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO DUE : 129.000,00 €

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA
 ✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
 ☎ TEL E FAX 081 19817909

STIMA CANONE LOCATIVO APPARTAMENTO

Consultando i dati medi dell'*Osservatorio*, i dati medi del *Borsino Immobiliare* ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per LE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE** : →

FONTE	Valore medio di LOCAZIONE
OMI	$\frac{2,6+3,8}{2} = 3,2 \text{ €/mq}$
BORSINO	3,36 €/mq
<u>MEDIA</u>	<u>3,28 €/mq</u>

Moltiplicando dunque per le consistenze metriche superficiali utili abitative del Lotto Uno e del Lotto Due ed arrotondando per eccesso onde contemperare le pertinenze balconate, si ottengono i seguenti **CANONI MENSILI DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo LOTTO UNO** = 3,28 €/mq x mese x 160,00 mq. di sup utile APP. ≈ 524,80 €/mese ≈ **530,00 €/mese** in cifra tonda, per eccesso contemperando le pertinenze, da distribuire equamente tra le due unità immobiliari che attualmente lo compongono.

Si fa presente che con Provvedimento del 29-30/11/2012 reso nella procedura n.65/2010 si è concessa in locazione l'unità immobiliare di cui al Lotto Uno così come precedentemente descritta e individuata al NCEU di Sarno Fl. 29 Part. 2222 sub. 2 al Sig. _____ con indennità di occupazione transitoria pattuita in **260,00 €/mensili**.

Ciò premesso, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, il sottoscritto CTU ritiene tale congrua l'indennità di occupazione richiesta rispetto al canone locativo del Lotto Uno.

- **Canone locativo LOTTO DUE** = 3,28 €/mq x mese x 160,00 mq. di sup utile APP. ≈ 524,80€/mese ≈ **530,00 €/mese** in cifra tonda, per eccesso contemperando le pertinenze.

Si fa presente che con Provvedimento del 29-30/11/2012 reso nella procedura n.65/2010 si è concessa in locazione l'unità immobiliare di cui al Lotto Due così come precedentemente descritta e individuata al NCEU di Sarno Fl. 29 Part. 2222 sub. 3 alla _____, con indennità di occupazione transitoria pattuita in **340,00 €/mensili**.

Ciò premesso, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, il sottoscritto CTU ritiene tale congrua l'indennità di occupazione richiesta rispetto al canone locativo del Lotto Due.

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

CONCLUSIONI

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

LOTTO n.1	
UBICAZIONE	Comune di SARNO (SA) via Saltimatti (<i>attuale via Damiano Mancuso</i>)
DESCRIZIONE DEL BENE	Appartamento, posto al Piano Terra, interno 2, composto da 1 Ingresso/corridoio, 3 camere, 1 cucina, 1 ripostiglio, 2 bagni, 1 Soggiorno.
DATI CATASTALI	Comune di SARNO: 1) 1) APPARTAMENTO PT Foglio 29, mappale 222, sub.2, via Saltimatti (<i>attuale via Damiano Mancuso</i>), P.T int.1, cat. A/2, cl.5, vani 8,5, R.C. Euro 832,79. Per effetto delle difformità riscontrate necessitano di aggiornamento catastale, come meglio specificato nella presente relazione.
CONFINI	-APPARTAMENTO AL PIANO T: NORD -Immobile catastalmente individuato al NCEU Foglio 29 part. 2222 sub 3; SUD - Area pertinenziale- rampe e percorsi carrabili e pedonali; EST - Giardinetto pertinenziale lato strada; OVEST – Area pertinenziale- percorsi carrabili e pedonali;
SITUAZIONE URBANISTICA	Concessione edilizia in sanatoria art 39 Legge 724/1994 - Richiesta di Condonò edilizio con Istanza del 19/01/1995 prot. 1742. Obbligo di completare la Pratica di Condonò Edilizio versando le somme residue relative all'Istanza del 19/01/1995 prot. 1742. Per effetto delle difformità riscontrate necessita di titoli edilizi in sanatoria come meglio specificato nella presente relazione.
VALORE COMMERCIALE	€ 175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00 euro)
DECURTAZIONI	€ 55.000,00 (CINQUANTACINQUEMILA/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 120.000,00 € (CENTOVENTIMILA/00 euro)

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909

Firmato Da: GIOVANNI COCCA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4c88767d0c0545fc

LOTTO n.2	
UBICAZIONE	Comune di SARNO (SA) via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso)
DESCRIZIONE DEL BENE	Appartamento, posto al Piano Terra, interno 2, composto da 1 Ingresso/corridoio, 3 camere, 1 cucina, 1 ripostiglio, 2 bagni, 1 Soggiorno.
DATI CATASTALI	Comune di SARNO: 1) APPARTAMENTO PT Foglio 29, mappale 222, sub.3 , via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), P.T int.1, cat. A/2, cl.5, vani 8,5, R.C. Euro 832,79. Per effetto delle difformità riscontrate necessitano di aggiornamento catastale, come meglio specificato nella presente relazione.
CONFINI	-APPARTAMENTO AL PIANO T: NORD – per il tramite della corte esclusiva con altra unità immobiliare individuata al NCEU Foglio 29 part. 2066; SUD – con altra unità immobiliare (Sub. 2) afferente allo stesso mappale individuato al NCEU Foglio 29 part. 2222 ; EST – tramite Giardinetto pertinenziale lato strada via Damiano Mancuso ; OVEST – con altre unità immobiliare individuate al NCEU Foglio 29 Part.IIe 2590 e 2485;
SITUAZIONE URBANISTICA	Concessione edilizia in sanatoria art 39 Legge 724/1994 - Richiesta di Condonio edilizio con Istanza del 19/01/1995 prot. 1742. Obbligo di completare la Pratica di Condonio Edilizio versando le somme residue relative all'Istanza del 19/01/1995 prot. 1742. Per effetto delle difformità riscontrate necessita di titoli edilizi in sanatoria come meglio specificato nella presente relazione.
VALORE COMMERCIALE	€ 175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00 euro)
DECURTAZIONI	€ 46.000,00 (QUARANTASEIMILA/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 129.000,00 (CENTOVENTINOVEMILA/00 euro)

DOTT. ING.GIOVANNI COCCA
 ✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)
 ☎ TEL E FAX 081 19817909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONGEDO C.T.U.

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Sarno, 29/04/2024

Il Consulente Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ing. Giovanni COCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. GIOVANNI COCCA

✉ STUDIO - VIA SARNO-STRIANO N.20 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909