

**COMUNE DI SARNO
PROV. DI SALERNO**

STIMA IMMOBILI

FALLIMENTO : “ [REDACTED] ”

GIUDICE DELEGATO : [REDACTED]

CURATORE : [REDACTED]

TECNICO PROFESSIONISTA : ING. GRASSO RAFFAELE

**QUESITO : RIVALUTAZIONE STIMA BENI IMMOBILI DI
PERTINENZA FALLIMENTARE IN FUNZIONE
DELL'ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE**

**ELABORATO UNICO
RELAZIONE E PLANIMETRIE**

SCALA: 1:100

DATA : Aprile 2013

**IL TECNICO
Ing. Raffaele Grasso**

All' ill.mo Giudice Dott. Mario Fucito
del Tribunale di Nocera Inferiore
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Fallimento " [REDACTED] ". Esecuzione immobiliare N. 77/93

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SITO IN
SARNO, VIA PEDAGNALI N. 10

Il sottoscritto Dott. Ing. Grasso Raffaele, nato a Sarno il 20/05/1977, C.I. n. AK5770165, C.F. GRSRFL77E20I438E, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea in Ingegneria Elettronica conseguita presso l' Università degli Studi di Salerno) col n. d' ordine 5172 , domiciliato in Sarno (SA) al viale Margherita 51, tel. 081/944522 --- 338/1827181

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVENDO RICEVUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

in data 12/07/2012 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Delegato Dott. Mario Fucito del Tribunale di Nocera Inferiore, Sezione Fallimentare, su richiesta del Curatore Dott. ssa Monica Lauro e relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. del Comune di Sarno al foglio 20, particella n. 918, come da modello D presentato all'UTE di Salerno il 06/12/1990 al n. 287, in relazione all'attuale stato di conservazione

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

1. IL BENE OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente valutazione è una unità immobiliare ubicata nel comune di Sarno in via Pedagnali al n. 10 ed è ricompreso all'interno di un terreno di circa 246,54 mq (vd. Allegato 1 "Piano Stralcio planimetrico frazione Episcopio di Sarno"). Come desunto dal sopralluogo del 16/11/2012, il bene confina:

A EST: con giardino di proprietà Milone

A SUD: con antistante corte comune

A NORD: con stradina secondaria da cui si accede all'ampia corte esclusiva

A OVEST: con unità immobiliare e giardino di proprietà Atonna

2. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Nei giorni (14-16)/11/2012 tramite il software Sister, la piattaforma tecnologica dell'Agenzia del Territorio utilizzata da **professionisti** ed altri **sogetti privati** per consultare, per via telematica, le banche dati al fine di effettuare visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie, si acquisivano i seguenti documenti:

- Elaborato planimetrico
- Visura storica per immobile
- Elenco Immobili

Dall'Elaborato planimetrico, presentato in data 06/12/1990, si deducevano le seguenti informazioni che riproducono esattamente la situazione catastale attuale dell'immobile:

- Presenza di un sub 1: beni non censibili (corte – portico – scala)
- Presenza di un sub 2: beni censibili (abitazione al piano terra)
- Presenza di un sub 3: beni censibili (abitazione al primo piano)

L'elenco immobili e le visure storiche per immobili riportavano, invece, la presenza di due soli sub presenti sul foglio 20 insistenti sulla particella 918 (vd. Allegato 2 "Stralcio Planimetrico Catastale FOGLIO 20/B – MAPPALE 918 – Scala 1:1000"), con le seguenti caratteristiche:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)	Indirizzo
1	20	918	1	A/6	1	1 vano	32,02	Via Pedagnali, 50 Piano T
2	20	918	2	A/6	2	4 vani	150,81	Via Pedagnali, 10 P. T - 1

dei quali il Sub 1 faceva ancora riferimento allo stato del fabbricato risalente al 1975 (vd CD-Allegato "Visura storica per immobile più planimetria 1975"), oggi non più esistente dato che il fabbricato è stato abbattuto e successivamente ricostruito nel 1980 mentre il Sub 2 differiva dallo stato attuale per la consistenza non congrua (4 vani totali tra piani T-1) e l'errata categoria riportata ("A6" ovvero abitazioni di tipo rurale). Inoltre la

planimetria al piano T presentava una diversa distribuzione del muro interno della cantinola, del soggiorno nonché l'assenza del ripostiglio.

Dall'elenco immobili e dalla visura storica per immobile si è potuto riscontrare l'assenza sia del sub 3, ovvero dell'appartamento al primo piano sia del deposito situato sulla copertura dell'edificio da classificare come elemento accessorio indiretto.

In data 27/12/12 il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarno per svolgere le consuete indagini circa la regolarità edilizia dell'immobile e la presenza di eventuali vincoli insistenti sulla particella e nelle zone circostanti, recuperava la planimetria relativa al primo piano (sub 3) dal fascicolo contenente il progetto del fabbricato e la successiva domanda in sanatoria.

La suddetta planimetria (sub 3) non era e non è tutt'ora presente negli archivi del Catasto Edilizio Urbano di Salerno.

Riassumendo:

Il bene non risulta censito correttamente al Catasto Edilizio Urbano ed i dati dell'unità immobiliare non sono aggiornati.

La situazione catastale attuale, in parte accertata presso il Comune di Sarno ed in parte presso gli uffici del Catasto tramite la procedura informatizzata SISTER, non corrisponde agli attuali identificativi verificati nelle certificazioni storiche negli archivi informativi del Catasto di Salerno.

I riscontri catastali, allegati alla presente, hanno evidenziato i seguenti punti critici:

- **la consistenza catastale facente riferimento al sub 2 (4 vani complessivi assegnati ai piani T-1), non coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco (6 vani al piano T compreso l'androne – 6 vani al piano 1 compresi gli accessori, oltre il terrazzo);**
- **Manca l'accatastamento del deposito sulla terrazza di copertura;**
- **Il fabbricato ha perso i requisiti previsti dall'art. 9 del decreto legge n. 577 del 1993 per il riconoscimento della ruralità; pertanto dai dati di classamento è necessario modificare la categoria "A/6" proponendo un nuovo appropriato classamento nella categoria più idonea alle condizioni vigenti.**

Da come si evince dall'analisi del progetto conservato negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Sarno, dai dati emersi dal sopralluogo ed utilizzando il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" realizzato in collaborazione tra l' Agenzie del Territorio e Tecnoborsa, **il bene oggetto di studio risulta essere una unità immobiliare adibita a civile abitazione rientrando quindi nella categoria "A/2".**

(La Rappresentazione Catastale è contenuta nel CD-Allegato "Documenti Catasto").

3 OPERAZIONI PERITALI E STATO DI DIRITTO

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali in data 16/11/2012 procedendo, in presenza del Curatore Fallimentare Dott. ssa Monica Lauro, al sopralluogo ed alla ricognizione del bene.

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un Disto Classic (strumento elettronico di misura per distanze utilizzato nell'industria e nel settore della costruzione) successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad e si riportavano su fogli a parte quanto misurato e rinvenuto.

Si è proceduto, altresì, ad effettuare il rilievo fotografico, contestualmente al rilievo metrico, con macchine fotografica digitale Nikon COOL PIX 3.6X di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando l'accesso comune e quello esclusivo.
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite 46 fotografie stampate su carta ad alta risoluzione mentre le rimanenti fotografie saranno inserite nel cd allegato ("Foto complete del fabbricato").

Pertanto, a seguito delle indagini e degli accertamenti suddetti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno eseguiti circa lo stato di diritto dell'immobile, si è pervenuti ai seguenti risultati:

3.1 Disponibilità dei beni

Il bene di cui si tratta è nella piena e immediata disponibilità della curatela fallimentare.

Dalle foto allegate è presumibile che, nel corso degli anni passati, sia stato occupato da persone singole o nuclei familiari anche per brevi periodi di tempo.

3.2 Regolarità edilizia – Dichiarazione di agibilità

Detto fabbricato è situato in Via Pedagnali in Sarno, costituito da sei vani al piano terra compreso l'androne, e di un sovrastante appartamento al primo piano composto da sei vani compreso gli accessori, il tutto con annessa corte e portico.

Tale fabbricato, originariamente realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, fu quindi abbattuto e successivamente ricostruito a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarno in data 8.4.1980 col n. 1626 Prot. 834, ma in difformità dalla stessa concessione edilizia, per cui è stata presentata relativa istanza di condono in data 31.3.1987 prot. 9789 ai sensi della legge 28.2.1985 n°47.

L'oblazione, per opere destinate a prima abitazione, fu rateizzata, su richiesta del proprietario richiedente, in un numero di rate pari ad otto come risulta dalla "sezione terza" del MOD. 47/85-A. Come risulta dai versamenti sul C/C N. 255000 AMMINISTRAZIONE P.T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO la stessa fu, poi, versata in due soluzioni:

- la prima pari a L. 476.000 in data 31.3.1987 corrispondente ad una rata;
- la seconda, ad integrazione finale dell'intera somma, quindi comprensiva di tutte le rate, pari a L. 3.332.740.

In base alla documentazione riscontrata agli atti presso il suddetto Ufficio Tecnico del Comune di Sarno e dal sottoscritto esaminata, il Permesso di Costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato dal Comune di Sarno dato che la pratica non è stata ancora analizzata, studiata e quindi evasa dallo stesso ente.

In merito al Certificato di Agibilità dell'immobile in oggetto, non essendo ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria, non è stata rinvenuta alcuna richiesta per il conseguimento della stessa (Art. 24 (L) - Certificato di agibilità del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

(CD-Allegato "Regolarità Edilizia").

3.3 Vincoli storico architettonici, archeologici, artistici, di bellezze naturali

L'immobile di cui si trattasi non è interessato da vincoli ex legge 1089/1939.

3.4 Destinazione urbanistica dei beni - vincoli

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sarno è il Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio (vd allegato) che impone la divisione del territorio comunale in zone.

Secondo le tavole e le prescrizioni del Piano Regolatore del Comune di Sarno risulta che l'immobile è classificato in **ZONA RESIDENZIALE - "di completamento e/o ristrutturazione" di tipo B/2** (NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE / TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO / CAPO I - MODALITA' Art. 7 "Divisione del territorio comunale in zone"; CAPO II / ZONE RESIDENZIALI Art. 8 "Zone residenziali" vd. Allegato 3) per il quale sono ammessi interventi edilizi subordinati al rilascio di licenza edilizia convenzionata per l'accollo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione al volume autorizzabile ai richiedenti di licenza edilizia per nuova costruzione (MODIFICHE DAL DECRETO N. 1248 DEL 23.10.73 Zone "B" pag. 30 P.R.G.).

L'unità immobiliare **non è soggetta a vincoli di piano di risanamento**, imposti dai comuni che intendono avvalersi di leggi speciali per risanare i centri storici, **né ricade in zone a vincolo speciale del P.R.G.(CAPO**

V):

- cimiteriale (Art. 25)
- di rispetto alle strade (Art. 26)
- di rispetto ai corsi d'acqua (Art. 27)
- di rispetto a verde privato (Art. 29)

- zona ferroviaria (Art. 30)
- di allineamento con gli edifici preesistenti (Art. 31)
- di edificazione in aderenza o sul confine (Art. 32)
- ricostruzione previa demolizione (Art. 33)

Occorre precisare che l'immobile non risulta più compreso nella perimetrazione cosiddetta "Zona Rossa" di rischio frane ed alluvioni delineata dall'Autorità di Bacino del Sarno, conseguente all'evento disastroso del 5 maggio 1998, bensì ricade nella perimetrazione cosiddetta di "Rischio Medio" R2 di colore giallo come è possibile dedurre dal PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - AGGIORNAMENTO RISCHIO FRANE (LUGLIO 2011) Tavoletta 448163).

La presenza del suindicato vincolo (art. 28 del P.R.G.) non impone delle restrizioni ai fini del nulla osta per l'ottenimento della Dichiarazione di Agibilità o Abitabilità.

Inoltre sussiste la trascrizione del vincolo ad area di parcheggio di urbanizzazione a favore del Comune di Sarno, eseguita in data 15.4.1980 n° 8776.

(CD-Allegato: "Destinazione Urbanistica dei beni" contenente: P.R.G. SARNO - Tav. Assetto Idro-geologico).

3.5 Ipotecche gravanti sul bene

Dalla documentazione ipotecaria in atti rilasciata mediante ispezione telematica dall'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia Del Territorio si evincevano, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione del pignoramento immobiliare a favore di Squitieri Beniamino eseguita in data 14.3.1985 al n° 5546 Registro particolare ed al n°6531 Registro generale;
- iscrizione di ipoteca legale del 17.11.2006 per € 28.930,86 a favore dell'ETR S.p.a contro Di Fraia Carolina Registro particolare n° 17495 Registro generale n° 62192;

Come da ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2012, Registro particolare n. 8696, Registro generale n. 51965, Tipo di atto:0803, risultava la CANCELLAZIONE TOTALE della seguente:

- iscrizione di ipoteca legale del 06.04.2006 per € 3.350,54 a favore dell'ETR S.p.a contro Cioffi Pasquale Registro particolare n° 5927 Registro generale n° 19677.

(CD-Allegato: "Ipotecche gravanti sul bene").

4 CONSISTENZA ATTUALE DEL BENE

L'Unità immobiliare, situata, appunto, in Sarno, alla via Pedagnali n. 10, si articola su due piani con due accessi; il primo, mediante breve vialetto comune che si diparte da via Pedagnale ed antistante corte comune ed il secondo, arretrato e di ampio accesso esclusivo, da altra strada secondaria anch'essa innestata su via Pedagnale (cd allegato "Foto complete del fabbricato"). Quest'ultimo accesso immette nella corte esclusiva della superficie

di mq. 103,50 circa, delimitata ai lati da muro di cinta di altezza media di mt. 1,60 e spessore 0,25 mt., in muratura.

Dalla corte è possibile quindi accedere all'abitazione, immettendosi nella cucina/ingresso, nonché ad ampio locale pavimentato ed intonacato di mq. 40,61, che funge parzialmente da autorimessa, oltreché disimpegno e collegamento per il primo piano, raggiungibile mediante scala interna in c.a.

Il piano terra, di altezza netta mt. 2,16, comprende, oltre quanto già descritto, il soggiorno (mq. 16,49), un bagno di servizio (mq. 3,84), un locale adibito a ripostiglio e deposito (mq. 10,22), nonché ampio ingresso di mq. 16,14) che affaccia ed immette sulla detta corte comune e dal quale si diparte la scala per il piano superiore, al di sotto della quale è ricavato un altro piccolo ripostiglio (mq. 1,87); il tutto come dettagliatamente riportato nell'allegata pianta piano terra, rappresentata in scala 1/100.

Procedendo su detta scala, si raggiunge **il piano primo**, di altezza netta mt. 2,95, che consiste in un ampio salone, in tre camere da letto, oltre cucina, ingresso, disimpegno e doppi servizi, nonché ampio terrazzo, tutto come nell'allegata pianta piano primo in scala 1/100.

Le ultime due rampe della scala, uniche ancora non rifinite, danno accesso all'ampia terrazza praticabile di mq. 117,17, oltre che a locale deposito contiguo al torrino scala (cd allegato "Foto complete del fabbricato"), come rilevasi dall'allegata pianta piano copertura in scala 1/100.

Il fabbricato, ad oggi, si presenta, dall'esterno, completamente intonacato ed in stato di conservazione da ritenersi mediocre considerando che la tinteggiatura sulla facciata appare bollata, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua.

Nel tempo le zone costantemente umide di questa parete si sono ingiallite a causa della proliferazione di funghi e muffe.

Le abbondanti infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi probabilmente causate dalle cattive condizioni di manutenzione sia dell'intonaco della canna fumaria sia della guaina di asfalto situata sul terrazzo.

Da sottolineare l'assenza di zoccolatura protettiva sul terrazzo; è pertanto probabile che la pioggia a vento abbia potuto trovare, nel corso degli anni, punti di accesso per poter proseguire il suo percorso lungo la parete della facciata dell'immobile fino al piano terra.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione differiscono tra il piano terra ed il primo. Infatti, l'elevato tasso di umidità, al piano terra, ha comportato una maggior sgretolatura dell'intonaco del soffitto e delle pareti mentre, al primo piano, la consistenza dell'intonaco interessato dall'infiltrazione è assai minore e, pertanto, si riscontrano tracce sparse di materiale ammalorato caduto soprattutto dal soffitto.

Le superfici interne risultano pavimentate con piastrelle di gres ceramico complete di battiscopa e rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi.

Gli infissi esterni sono in metallo preverniciato ed in pessime condizioni di conservazione (cd allegato "Foto complete del fabbricato"); quelli interni sono, invece, in legno tamburati.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a doppio circuito non a norma come l'impianto idrico data l'assenza delle Dichiarazioni di Conformità ai sensi del D.M. 37/08; l'impianto di scarico, infine, convoglia le acque reflue in una vasca settica del tipo Imhoff.

In particolare, per quanto concerne l'impianto elettrico, da un attento esame a vista ordinario, effettuato cioè senza l'ausilio di utensili o di mezzi di accesso ma ispezionando le varie parti dell'impianto e verificandone lo stato, il posizionamento e la corretta installazione, avendo constatato:

- la **non-idoneità** dello stato attuale di alcune cassette e scatole dei frutti aperte ed a vista (vedi foto) soprattutto al piano terra;

il sottoscritto esperto ritiene necessaria la **prescrizione delle prove a vista e delle prove strumentali**, previste dalle norme CEI da effettuarsi, nel piu' breve tempo possibile ad opera di impresa installatrice abilitata regolarmente iscritta alla CCIAA, ai fini dell'**eliminazione delle irregolarità suindicate e del ripristino delle condizioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto**.

COMPUTO SUPERFICI

Le *superfici dei singoli ambienti* (comutate sulla base del rilievo metrico)

PERTINENZE ESTERNE

- Corte esclusiva : mq. 103,50

PIANTA PIANO TERRA

- Cucina: 23,34 mq
 - Soggiorno: 16,49 mq
 - Ripostiglio-deposito-cantinola: 10,22 mq
 - Bagno di servizio: 3,84 mq
 - Autorimessa: 40,61 mq
 - Ripostiglio: 1,87 mq
 - Ingresso: 16,14 mq
- Superficie utile netta interna: 72,00 mq
 - Superficie lorda: 82,33 mq

PIANTA PIANO PRIMO

- Terrazzo: 18,08 mq
- Cucina: 14,51 mq

- Soggiorno: 26,22 mq
- w.c.: 2,86 mq
- Camera da letto 1: 10,56 mq
- Camera da letto 2: 16,67 mq
- Camera da letto 3: 10,38 mq
- Bagno di servizio: 11,10 mq
- Ingresso: 6,73 mq
- Disimpegno: 7,03 mq

PIANTA PIANO COPERTURA

- Terrazza: 117,17 mq
- Deposito: 9,23 mq

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel **D.P.R. n. 138/98, che, all'allegato C**, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

“Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate... ”

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali (ragguagliate ai vani principali) che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento la distribuzione degli ambienti interni come rilevati da sopralluogo, ottenute applicando alle superfici lorde opportuni coefficienti di destinazione nella misura del 100% per i vani principali e gli accessori diretti, 30% per il terrazzo, 25% per il deposito sul piano di copertura (vano accessorio a servizio indiretto non comunicante con i vani principali), il 15% fino a metri quadrati 25 e poi il 5% per la quota eccedente relative alle pertinenze esclusive qualora non comunicanti con i vani principali e con quelli a servizio diretto di quelli principali e 10% per le pertinenze (corti) esclusive considerate aree scoperte o a questa assimilabili:

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Percentuale	Superficie commerciale [mq]
fg 20 p/lla 918 P.T.	Vani	87,25	100%	87,25
fg 20 p/lla 918 P.T.	Garage	40,61	100%	40,61
fg 20 p/lla 918 P.T.	Proiez. scala	5,56	100%	5,56

fg 20 p/lla 918 P.T.	Corte esterna	110,62	10%	11,06
fg 20 p/lla 918 P.1°.	Abitazione	124,45	100%	124,45
fg 20 p/lla 918 P.1°.	Terrazzo	18,08	30%	5,42
fg 20 p/lla 918 Cop.	Deposito	13,57	25%	3,39
fg 20 p/lla 918 Cop.	Terrazza	127,11	15% su 25mq 5% ecced.	8,86
Totale				286,60 mq

In conclusione la superficie commerciale da considerare per la stima del bene pignorato è pari a **286,60 mq.**

5. I VALORI DEL MERCATO IMMOBILIARE SARNESE

5.1 Caratteristiche della zona e criteri di stima adottati

Come si è detto il complesso immobiliare è situato in via Pedagnali, al numero civico 10, in una zona del comune di Sarno la cui collocazione risulta periferica rispetto al centro.

Nella descrizione dell'immobile e nel computo delle superfici è evidente che consistente parte del piano terra è attrezzato ad uso autorimessa. Pertanto, nel calcolo della stima tale superficie è stata considerata totalmente come box-auto nel rispetto dello stato attuale dei luoghi e dei grafici della concessione edilizia.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Sarno; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

2. stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari.

Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Per il secondo criterio di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e determinare così il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al

momento in cui si riferisce la stima. I dettagli di calcolo dei due procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei tre risultati fornirà l'esito della stima.

5.2 Caratteristiche del mercato immobiliare e proiezioni 2013

Si ricorda che l'immobile in oggetto risultava compreso nella cosiddetta perimetrazione "Zona Rossa" di rischio frane ed alluvioni delineata dall'Autorità di bacino del Sarno, circostanza che, conseguente all'evento disastroso del 5 maggio 1998, naturalmente aveva ridotto la vivacità del relativo mercato, anche in considerazione della conseguente seria difficoltà, se non impossibilità, di accesso ad eventuali mutui bancari per l'acquisto e la ristrutturazione.

Pur risultando, ad oggi, il fabbricato in "Zona Gialla", il 2012 ha fatto registrare un calo record del prezzo degli immobili dovuto all'effetto **Imu**, alla crisi ed allo spread.

"Le famiglie sull'orlo del fallimento e tassate dall'Imu vogliono vendere le loro case, ma per le stesse ragioni non trovano chi le vuole comperare", ha spiegato il Codacons spiegando come gli italiani siano costretti a svenderle o a tenerle in attesa di tempi migliori: Il Codacons ha, inoltre, sottolineato che anche "quei pochi che vogliono comperare casa non riescono a farlo per via delle condizioni troppo restrittive stabilite dalle banche, che hanno alzato gli spread, la quota di contanti» nella concessione del mutuo erogato generalmente «al 60% ed il rapporto rata reddito familiare".

L'anno 2012 ha visto il mercato immobiliare italiano in sofferenza con i prezzi degli immobili che, secondo le rilevazioni effettuate da Tecnocasa, hanno subito ribassi a due cifre. La diminuzione delle compravendite nei primi nove mesi del 2012 è il dato che, più di ogni altro, illustra la situazione attuale.

Il 2012 ha visto questo trend in quasi tutte le realtà territoriali: hinterland delle grandi città e capoluoghi di provincia mentre le grandi città hanno saputo difendersi, con riduzioni dei prezzi più contenute in termini percentuali. La causa principale è stato l'inasprimento della selettività del sistema bancario a cui si sono aggiunti il peggioramento del quadro economico italiano e le preoccupazioni relative al mondo del lavoro che vede soprattutto tra le fasce più giovani la disoccupazione in aumento e una generale incertezza lavorativa percepita tra molti potenziali acquirenti.

L'Imu ha influenzato soprattutto il mercato della seconda casa e, se fino all'estate "l'effetto Imu" non era apparso evidente, nella seconda parte del 2012 si sono evidenziati i primi segnali.

Il 2013 non avrà un andamento molto diverso dal 2012, difficile ipotizzare una svolta sul mercato immobiliare soprattutto se lo scenario economico non dovesse dare segnali di ripresa in grado di restituire fiducia e ridurre l'incertezza che tanto incide su una decisione di acquisto importante come quella della casa.

Riguardo al 2013, gli operatori del settore non nutrono grandi speranze. Analizzando i dati Tecnocasa, gli esperti del gruppo stimano per l'anno in corso un'ulteriore discesa dei prezzi tra il 6 e il 4%. Tra le grandi metropoli ci si aspetta una tenuta delle zone centrali di Milano e Roma. Più difficile che questo accada nelle zone con immobili di qualità bassa, come certe zone popolari e periferiche.

Infatti anche nel 2013 sarà la qualità abitativa a fare la differenza. Discorso a parte per l'hinterland delle grandi città dove oltre ad esserci importanti problematiche di accesso al credito ci sono anche difficoltà legate al collocamento di abitazioni di nuova costruzione sul mercato (in alcuni casi per i prezzi troppo alti, in altri perché il prodotto offerto non sempre trova riscontro tra i potenziali acquirenti). Le tipologie nuove potranno subire un ribasso dei valori per essere collocate sul mercato. Di conseguenza anche le tipologie usate dovranno essere vendute a prezzi più bassi.

Anche nei capoluoghi di provincia ci si aspetta un ribasso dei prezzi seppur più contenuto rispetto alle grandi città.

Occorre però precisare che in questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: il ribasso dei prezzi che si è avuto nel 2012 e quello che ci sarà nel 2013 potrà consentire a coloro che hanno il capitale o che potranno ottenere un mutuo la possibilità di acquistare a prezzi molto vantaggiosi.

Più difficile sarà vedere una corsa all'investimento immobiliare come è stato fino a qualche tempo fa, sicuramente chi deciderà di investire nel mattone o di acquistare una casa vacanza sarà molto prudente e riflessivo e potrebbe posticipare l'acquisto; probabile che chi possiede più immobili, a causa dell'aggravio fiscale, possa decidere di alienarne alcuni.

I venditori – secondo Tecnocasa – dovranno capire che il mercato è cambiato, ma sarà più facile che a ribassare i prezzi possano essere coloro che devono realizzare un acquisto migliorativo.

Il mercato delle locazioni continuerà ad assorbire la domanda di coloro che non riescono ad acquistare e le richieste saranno in aumento. Ci sarà anche una buona offerta sul territorio di immobili in affitto che potrebbe aumentare anche in seguito all'Imu. I canoni di locazione non dovrebbero registrare incrementi.

Nella stima che segue occorre tenere in considerazione lo scenario del mercato immobiliare sopra descritto, e non tener in conto ipoteche gravanti sugli immobili, né conguagli ed oneri dovuti per il rilascio di concessione in sanatoria.

5.3 METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), sono stati rilevati i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare.

Le valutazioni delle agenzie, pertanto, sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare (dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato) e non tengono conto di eventuali coefficienti di differenziazione necessari al processo di stima poiché già inglobati e considerati nei valori sotto riportati.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica della frazione del comune di Sarno con l' individuazione dell' ubicazione del bene;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.

In base a quanto su riportato, i prezzi di mercato oscillano tra:

NOME AGENZIA	INDIRIZZO	VALUTAZIONE A CORPO ABITAZIONE	VALUTAZIONE A CORPO GARAGE
Immobiliare Idea Casa	C.so G. Amendola n. 11, - 84087 Sarno (SA)	800 - 1100 Euro/mq	400 - 600 Euro/mq
Robustelli Immobiliare	Via Prolungamento Matteotti, 84 - 84087 Sarno (SA)	540 - 650 Euro/mq	200 - 400 Euro/mq
Consulting Immobiliare STUDIO SARNO S.r.l.	C.so G. Amendola n. 57 - 84087 Sarno (SA)	500 - 700 Euro/mq	300 - 350 Euro/mq

Valore Medio Unitario minimo Abitazione $V_{MU,min-ab} = 613,00$ Euro/mq

Valore Medio Unitario massimo Abitazione $V_{MU,max-ab} = 817,00$ Euro/mq

Valore Medio Unitario minimo Garage $V_{MU,min-gar} = 300,00$ Euro/mq

Valore Medio Unitario massimo Garage $V_{MU,max-gar} = 450,00$ Euro/mq

Prudenzialmente si assume un valore unitario per l'abitazione e l'autorimessa, rispettivamente pari a:

$V_{MU-AB} = 715,00$ Euro/mq

$V_{MU-GAR} = 375,00$ Euro/mq

Determinato il valore di mercato medio unitario ponderato per le due tipologie di superfici prese in considerazione è possibile determinare il Valore di Mercato per l'immobile in oggetto, considerando la superficie commerciale determinata precedentemente, ottenendo:

VALORE DI MERCATO $V_M = 715,00$ Euro/mq x 246,00 mq + 375,00 Euro/mq x 40,61 mq = 175.890,00 Euro + 15.228,75 Euro = 191.118,75 Euro.

5.4 METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL' O.M.I.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 10) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2012, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile abitazione (come il bene oggetto di Esecuzione immobiliare) con destinazione residenziale in Provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Sarno in stato conservativo normale (diversamente dal bene oggetto di E. I.) in Zona E1/Suburbana/ FRAZIONI: LAVORATE – EPISCOPIO (ALLEGATO 10), oscilla tra un valore minimo di 1.350,00 Euro/mq ed un valore massimo di 1.650,00 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L), mentre per autorimesse in stato conservativo normale il valore di mercato unitario in Euro/mq oscilla tra un valore minimo di 890,00 Euro/mq ed un valore massimo di 1100,00 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L).

I valori medi unitari sono pari a:

$$V_{MU-AB} = \frac{V_{OMI,min-ab}^{OMI} + V_{OMI,max-ab}^{OMI}}{2} = \frac{1.350,00 + 1.650,00}{2} = 1.500,00 \text{ Euro/m}^2$$

$$V_{MU-GAR} = \frac{V_{OMI,min-gar}^{OMI} + V_{OMI,max-gar}^{OMI}}{2} = \frac{890,00 + 1.100,00}{2} = 995,00 \text{ Euro/m}^2$$

Ai valori medi unitari determinati si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, considerando le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche ambientali (zona ben servita)
- Vetustà
- Panoramicità-Orientamento
- Caratteristiche tecnologiche
- Stato di conservazione

Per la determinazione del valore del cespite in esame non vengono considerati i punti di merito (o fattori correttivi) relativi alla Tipologia ed alla Posizione in quanto i valori di mercato desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari sono già riferiti alla microzona catastale, alla tipologia di abitazione prevalente, alla destinazione.

Occorre, quindi, evidenziare come il valore medio di partenza sia fortemente già comprensivo di valutazioni e osservazioni inerenti le due condizioni valutative (location e destinazione d'uso).

Nel ricordare che ogni immobile si configura come elemento unico e insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili e nel tenere in considerazione le reali esigenze e necessità del micro mercato ove si sta realizzando la valutazione, si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche ambientali (zona ben servita): 0,90
- Vetustà: 0,80
- Panoramicità-Orientamento: 0,85
- Caratteristiche tecnologiche: 0,90
- Stato di conservazione: 0,80

Il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento totale è C: $0,90 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,80 = 0,44$ ed i valori medi unitari corretti risultano essere:

I valori medi unitari sono pari a:

$$V_{\text{MU-AB-C}} = V_{\text{MU-AB}} \times C = 1.500,00 \times 0,44 \text{ Euro} / \text{m}^2 = 660,00 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

$$V_{\text{MU-GAR-C}} = V_{\text{MU-GAR}} \times C = 995,00 \times 0,44 = 437,80 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

IMMOBILE

Superficie Lorda = 286,60 mq

$$V_{\text{M}} = V_{\text{MU-AB-C}} \times S_{\text{AB}} + V_{\text{MU-GAR-C}} \times S_{\text{GAR}} = 660,00 \text{ Euro/mq} \times 246,00 \text{ mq} + 437,80 \text{ Euro/mq} \times 40,61 \text{ mq} = 162.360,00 \text{ Euro} + 17.779,06 \text{ Euro} = 180.139,06 \text{ Euro}$$

5.5 CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 77/93

Riepilogando qui sotto i risultati dei 2 criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 191.118,75 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari:

VALORE DI MERCATO 180.139,06 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, senza tener conto di ipoteche gravanti sugli immobili, né di conguagli ed oneri dovuti per il rilascio di concessione in sanatoria e per la regolarità edilizia ma esclusivamente dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, ed arrotondando, risulta:

$$V_{\text{MEDIO}} = \frac{191.118,75 + 180.139,06}{2} \approx 185.628,91 \text{ Euro}$$

quindi il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è pari ad un valore in cifra tonda:

VALORE DEL BENE STIMATO

$V_M = \text{Euro } 185.629,00$

6 RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

IMMOBILE DESCRIZIONE	Unita' immobiliare sita nella frazione Episcopio del Comune di Sarno alla via Pedagnali n. 10 costituita a piano terra da sei vani per la superficie complessiva di 82,33 mq con annessa corte esclusiva della superficie di mq 103,50 ed al primo piano da un sovrastante appartamento composto di vani sei, compresi gli accessori, della superficie netta abitabile di mq 106,06 mq, oltre l'ampio terrazzo di mq. 18,08. Il bene è superiormente coperto a terrazza praticabile dotata di parapetto continuo in muratura della superficie di mq. 117,17 oltre ad un deposito contiguo al torrino scala.
UBICAZIONE	Sarno (SA), alla Via Pedagnali, n. 10.
STATO	Immobile in mediocre stato di conservazione.
DATI CATASTALI	N.C.E.U. – Provincia di Salerno - Comune di Sarno, al FOGLIO 20, P./LLA 918, SUB 2, classe 2 – piani: T-1 cat. A/6 consistenza: vani 4. Situazione catastale da rivedere come descritto nell'ambito della seguente relazione.
CONFINI	Il bene confina: A EST: con giardino di proprietà Milone A SUD: con antistante corte comune A NORD: con stradina secondaria da cui si accede all'ampia corte esclusiva A OVEST: con unità immobiliare e giardino di proprietà Atonna
PROPRIETA'	L'immobile acquisito dalla curatela fallimentare con sentenza n°312/2001.
ISCRIZIONI TRASCRIZIONI	Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore di ██████████ eseguita in data 14/03/1985 N. RP 5546; • Trascrizione del vincolo ad area di parcheggio di urbanizzazione a favore del Comune di Sarno eseguita in data 15/04/1980 al n. 8776; • Iscrizione di ipoteca legale del 17/11/2006 per € 28.930,86 a favore dell'ETR S.p.a contro ██████████ registro generale n. 62192 – registro particolare n. 17495; • CANCELLAZIONE TOTALE, con ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2012 registro generale n. 51965 – registro particolare n. 8696 – tipo di atto 0803, dell'iscrizione di ipoteca legale del 06/04/2006 per € 3.350,54 a favore dell'ETR S.p.a contro ██████████ registro generale n. 19677 – registro particolare n. 5927.
STATO DI OCCUPAZIONE	<u>La unità immobiliare è libera da persone ma da alcuni indizi concernenti lo stato dei vani interni (vd foto) è presumibile che, nel corso degli anni passati, sia stato occupato da persone singole o nuclei familiari anche per brevi periodi di tempo.</u>
REGOLARITA' EDILIZIA	Periodo di ultimazione del fabbricato dal 30-1-1977 all'1-10-1983. E' stata rilasciata concessione edilizia in data 08 aprile 1980 N. licenza 1626 - prot. 834.

	E' stata presentata istanza di condono (L. 47/85) in data 31 marzo 1987 prot. 9789 non ancora evasa dal Comune di Sarno (oblazione versata; oneri concessori non versati). L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.
STIMA DEL BENE	<i>Valore Euro 185.629,00</i> al netto delle spese catastali, degli oneri concessori, ipotecari e della regolarizzazione edilizia.

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1 : “Piano Stralcio Planimetrico frazione Episcopio di Sarno” in scala 1:2000;

ALLEGATO 2 : “Stralcio Planimetrico Catastale FOGLIO 20/B –MAPPALE 918 ” in scala 1:1000;

ALLEGATO 3 : “Stralcio zone P.R.G. Sarno Fraz. Episcopio” in scala 1:5000;

ALLEGATO 4 : “Planimetrie dell’Immobile” in scala 1:100;

CD-ALLEGATO contenente :

1. “Visura storica per immobile più planimetria 1975”
2. “Documenti Catasto”
3. “Foto complete del fabbricato”
4. “Regolarità Edilizia”
5. “Destinazione urbanistica dei beni”
- 6.

_ 2.A - Avviso alle parti (primo accesso ai luoghi) e prova di consegna raccomandate A/R;

_ 2.B - Verbali di accesso ai luoghi;

_ 3.A - Atto di compravendita Rep. N. 15413, Racc. n. 4862;

_ 3.B – Atto di donazione Rep. N. 20192, Racc. n. 3081;

_ 3.C – atto di Cessione Rep. N. 28597, Racc. n. 4070;

_ 3.D – Atto di vendita Rep. N. 25548, Racc. n. 11697;

_ 4.A - Visure catastali storiche, estratti di mappa catastale;

_ 4.B – Planimetria catastale;

_ 4.C – Visura ipotecaria sintetica;

_ 4.D – Visure ipotecarie Integrali;

_ 5.A - Promessa di vendita Omissis;

_ 5.B – Domanda di Condono;

Firenze, xx-xx-2007

allievo arch. xxxxxx xxxxxxxx