



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Maria Troisi



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 114/2020



promossa da: **CANZANELLI SERVIZI S.R.L.**



contro: **OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS**



RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **03/06/2020**;
- la nota di trascrizione del **05/01/2021**;
- l'istanza di vendita del **10/11/2020**;

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

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Castellammare di Stabia (NA) alla via Gaeta n.7, quale **ESPERTO** nella procedura esecutiva n. **114/2020**, promossa dalla **Canzanelli Servizi S.r.l.** contro **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.**

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

Il G. E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **18 aprile 2023**, inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Successivamente il sottoscritto richiedeva proroga per il deposito della perizia concessa in data 17/03/2023 di gg. 60.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Angri alla via Palmentello n.52, si è tenuto unitamente al custode giudiziario, avv. Gianluca Chierchia, in data 07/10/2022, mentre i successivi due in data 26/04/2023 e 02/05/2023 sono stati eseguiti dal solo sottoscritto.

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



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

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

CONTROLLO PRELIMINARE

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

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

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

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa i certificati di stato civile degli esecutati, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione degli stessi, nonché dei certificati di residenza storici (cfr risposta al quesito n.14).



- QUESITO n. 1 -***Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento******Identificazione dei diritti reali***

Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione all'abitazione mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio OMISSIS di Nocera Superiore in data 19/11/2001, trascritto a Salerno il 01/12/2001 ai numeri 34.517/26.246.
- Sentenza n. 566/2019, R.G. n. 4096/2013 emessa in data 08/05/2019 dal Tribunale di Nocera Inferiore, II sezione civile.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

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

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, cl. 4°, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq, sup. escl. aree scop. 160 mq, rendita € 908,96 (***Allegato n. 3***)

I beni pignorati appartengono ad un complesso edilizio ultimato nel novembre del 2000 che si erge lungo la via Palmentello e dalla quale le varie unità immobiliari hanno l'accesso pedonale e carrabile indipendente.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Angri (SA) Foglio n.5, part. 1545 (***Allegato n.4***) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappe catastali riferite ad Angri al foglio 5, part. 1545 (***Allegato n.5***).





Formazione di uno o più lotti di vendita.

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

Lotto unico

Unità abitativa sita in Anagni (SA), alla via Palmentello n.52, piano interrato, terra, primo e secondo confinante ad ovest con via Palmentello e per il resto con stesso mappale 1545 sub.5 e sub. 6.

Riportata al Catasto Fabbricati Comune di Anagni (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, cl. 4°, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq, sup. escl. aree scop. 160 mq, rendita € 908,96.

- QUESITO n. 2 -

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

L'edificio in cui è sito il lotto unico fa parte di un complesso edilizio ultimato entro l'anno 2000 che si erge lungo la via Palmentello, e dalla quale le varie unità immobiliari hanno l'accesso pedonale e carrabile indipendente. Il complesso in

questione con struttura portante in cls armato con solai in laterocemento e copertura a falde, si compone di n. 4 unità immobiliari abitative che si sviluppano in verticale dal piano interrato al piano secondo/mansarda su due palazzine. Il bene pignorato è sito nella porzione a nord del corpo di fabbrica ad ovest.



I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

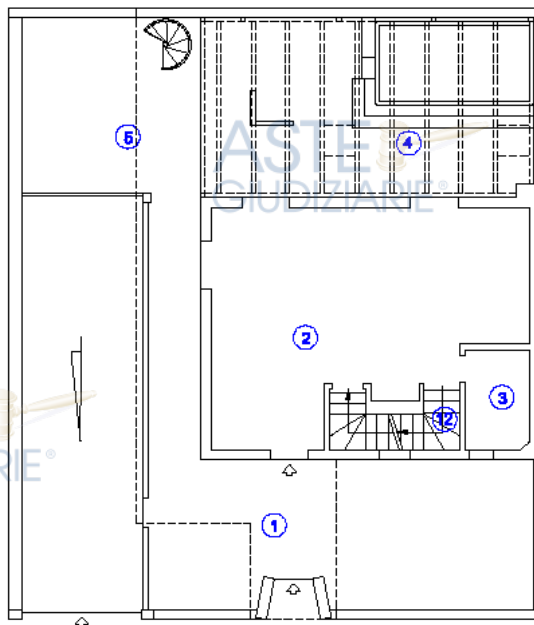
Il complesso edilizio in Anagni alla via Palmentello è situato ai limiti della zona urbana della città, caratterizzata da una edificazione abbastanza recente, immediatamente a ridosso un'arteria stradale, via Nazionale, che permette il collegamento diretto tra i vari comuni della zona, anche se abbastanza distante dal centro commerciale e storico della città.

Descrizione del Lotto Unico

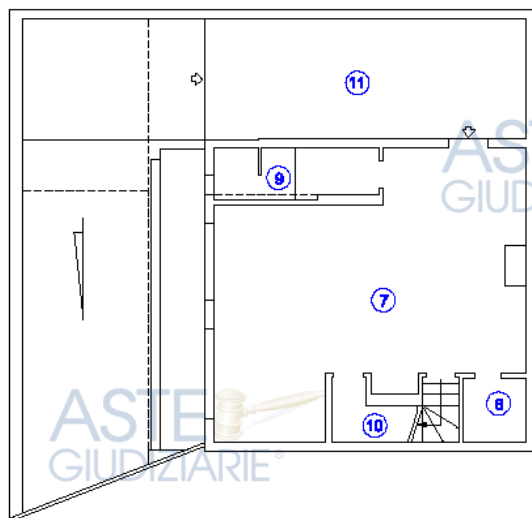
Unità abitativa sita in Anagni (SA), alla via Palmentello, piano interrato, terra, primo e secondo confinante ad ovest con via Palmentello e per il resto con stesso mappale 1545 sub.5 e sub. 6. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Anagni (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, cl. 4°, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq, sup. escl. aree scop. 160 mq, rendita € 908,96.



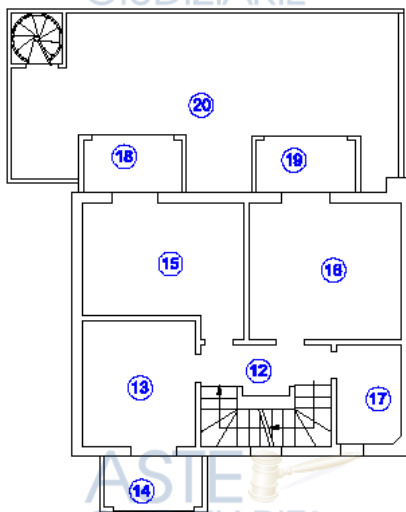
Pian terreno



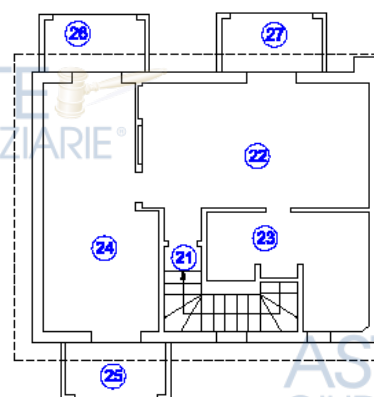
Piano interrato



Piano primo



Piano sottotetto



L'accesso pedonale alla *villetta* avviene al piano terra mediante cancelletto metallico rientrante rispetto al filo della strada, via Palmentello, mentre il limitrofo cancello metallico motorizzato a doppio battente consente l'accesso alla rampa carrabile che conduce al piano sottostante, interrato rispetto alla quota di strada. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che compongono il bene, si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici utili dal piano interrato al sottotetto sono ripartite in:

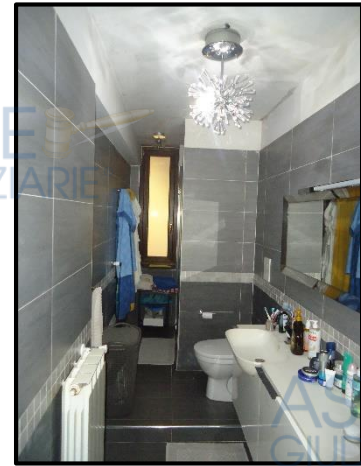
- 1) Corte antistante l'edificio e percorso coperto a sbalzo lungo il versante nord che si estende complessivamente per circa 50 m²;
- 2) Ambiente ingresso e soggiorno ampio 43 m² che occupa quasi interamente il piano terra dotato di porta di ingresso sul versante ad ovest e tre balconi sui versanti nord ed est;
- 3) Servizio igienico di 4,5 m² dotato di finestra orientata ad ovest;
- 4) Ambiente coperto da struttura il legno e chiuso da muretti e vetrate perimetrali accessibile dai balconi del soggiorno e dal terrazzino di cui al successivo punto, adibita a zona relax con piscinetta, sauna e doccia, esteso circa 42 m², per un'altezza media sotto tavolato di 2,46 m;
- 5) Terrazzino al livello del piano di calpestio esterno parzialmente coperto accessibile direttamente dalla corte esterna di cui al punto n.1 e dall'ambiente di cui al punto precedente, di superficie pari a 22 m², dotato di scaletta a chiocciola che conduce al terrazzo al piano superiore di cui al successivo punto n.20;
- 6) Superfici di scala verso il piano seminterrato di 4,7 m², illuminate da superfici in vetrocemento sul prospetto che affaccia su via Palmentello;
- 7) Ambiente, attualmente adibito a cucina tinello, ampio 50,3 m² con due ampie finestre a doppio battente orientate a nord che consentono illuminazione ed areazione naturale dalla parete che affaccia sulla rampa che conduce al piano strada;
- 8) Ripostiglio di 2,9 mq², privo di aperture verso l'esterno;
- 9) Servizio igienico di 6 m² dotato di finestra orientata a nord in analogia con l'ambiente n.7;
- 10) Ripostiglio di 3 mq², privo di aperture verso l'esterno, ricavato nel sottoscala con un'altezza media di appena 1,7 m;
- 11) Locale garage esteso poco più di 28 mq², parzialmente occupato da tramezzature ed arredi fissi in alluminio, privo di aperture verso l'esterno, se non dalla saracinesca avvolgibile metallica da cui ha accesso carrabile, e collegato direttamente all'ambiente di cui al punto n.7 mediante porta blindata;
- 12) Scala dal piano terra e disimpegno del piano primo di 8,5 m², illuminati da superfici in vetrocemento sul prospetto che affaccia su via Palmentello;



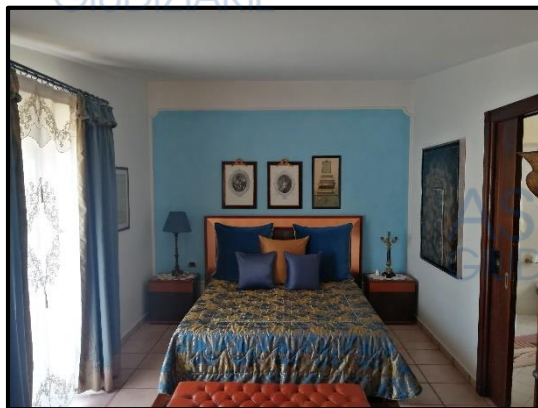
- 13) Camera attualmente adibita a studio ampia 9,9 m² con balcone a doppio battente orientato ad ovest;
- 14) Terrazzo a sbalzo ampio 3,5 m², accessibile mediante balcone dalla camera di cui sopra;
- 15) Camera da letto ampia 13,4 m² dotata di balcone a doppio battente orientato ad est;
- 16) Camera da letto ampia 14,3 m² dotata di balcone a doppio battente orientato ad est;
- 17) Servizio igienico di 4,4 m² dotato di finestra orientata ad ovest;
- 18) Terrazzino orientato ad est sporgente ampio 3,5 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente al punto n.15;
- 19) Terrazzino orientato ad est sporgente ampio 3,5 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente al punto n.16;
- 20) Terrazzo a livello ricavato sulla copertura dell'ambiente n. 4, perimetrato da ringhiera in legno, accessibile mediante lieve salto di quota dagli sporti di cui ai precedenti punti n. 18 e 19 e collegato direttamente con le superfici esterne del pian terreno, di cui al punto n. 5, mediante scaletta a chiocciola, esteso 36,8 m²;
- 21) Superfici di scala verso il piano sottotetto di 5,1 m², illuminate da superfici in vetrocemento sul prospetto che affaccia su via Palmentello;
- 22) Camera da letto ampia 19,5 m² con solaio di copertura inclinato con altezza netta media di circa 2,45 m e dotata di balcone a doppio battente orientato ad est;
- 23) Servizio igienico di 9,2 m² con solaio di copertura inclinato con altezza netta media di circa 2,6 m e dotato di finestra orientata ad ovest;
- 24) Ambiente adibito a spogliatoio di 17,1 m² con solaio di copertura inclinato con altezza netta media di circa 1,9 m e dotato di due balconi a doppio battente orientati ad est e ad ovest;
- 25) Terrazzino sporgente orientato ad ovest ampio 3,5 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente n.24;
- 26) Terrazzino sporgente orientato ad est ampio 3,5 m², sempre accessibile mediante balcone dall'ambiente n 24;
- 27) Terrazzino orientato ad est sporgente ampio 3,5 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente al punto n.22.











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

Lotto Unico					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	1	cortile		50,00	
terra	2	soggiorno	43,00		
terra	3	W.C.	4,50		
terra	4	veranda relax		42,00	
terra	5	terrazzo		22,00	
terra/interr.	6	scala	4,70		
interrato	7	(cucina-tinello)			50,30



interrato	8	ripostiglio			2,90
interrato	9	W.C.			6,00
interrato	10	ripostiglio			3,00
interrato	11	garage			28,10
terra/primo	12	scala e disimp.	8,50		
primo	13	camera	9,90		
primo	14	terrazzo		3,50	
primo	15	camera	13,40		
primo	16	camera	14,30		
primo	17	W.C.	4,40		
primo	18	terrazzo		3,50	
primo	19	terrazzo		3,50	
primo	20	(terrazzo)		(36,8)	
primo/sott.	21	scala	5,10		
sottotetto	22	camera	19,50		
sottotetto	23	W.C.	9,20		
sottotetto	24	spogliatoio	17,10		
sottotetto	25	terrazzo		3,50	
sottotetto	26	terrazzo		3,50	
sottotetto	27	terrazzo		3,50	
Totale			153,60	135,00	90,30

L'unità abitativa è risultato all'atto del sopralluogo in più che buone condizioni manutentive generali, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione della stessa sia "normale".

Essa è dotata di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa. Gli ambienti sono caratterizzati da pavimentazioni in cotto o in gres porcellanato di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente bianco, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in gres; le porte interne sono in legno di colore scuro e gli infissi esterni in legno-alluminio con vetrocamera e le persiane a battenti in ferro.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città; ha un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e terminali costituiti da radiatori in alluminio, oltre ad impianti di climatizzazione ad aria nelle camere da letto.



La villetta è caratterizzata da una forma compatta prevalentemente biesposizionata per cui gode di una buona illuminazione ed areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile/calpestabile pari a mq 153,6 (compresi gli ambienti sottotetto) con un'altezza di 2,70 m al piano terra, 2,80 m al primo piano, mentre al piano secondo la falda inclinata fa variare l'altezza da un minimo di 1,7 m ad oltre 2,85 m. Le superfici non residenziali interne del piano interrato che, possedendo un'altezza utile interna di circa 2,60 m, non possono essere legalmente adibite che a garage, cantina o deposito, sono pari a poco più di 90 mq, mentre le superfici non residenziali esterne computate sono pari a 135 mq, includendo la superficie verandata al pian terreno ed escludendone la relativa copertura, che come vedremo nell'apposito quesito non sono legittimabili. A corredo di queste ci sono le superfici di rampa inclinata carrabile che collega il piano interrato alla quota strada.

La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **183 mq** abitabili, **104 mq** di superfici non residenziali interne e **135 mq** di superfici non residenziali esterne.

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

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 40% le superfici lorde di deposito/cantine/autorimesse;
- 25% del relativo valore per le superfici esterne quali terrazze e balconi;

per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC = 258,35 mq**, di seguito calcolata e specificata

$$SC = SL + 0,40 S.L.N.R.I. + 0,25 S.N.R.E. = 183 + 0,4 \times 104 + 0,25 \times 135 = \mathbf{258,35}$$

mq

L'appartamento dovrebbe essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ma non essendovi riferimenti del deposito regionale, bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.



- QUESITO n. 3 -***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 06/10/2022, della Certificazione Notarile e degli atti di compravendita da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale di ciascun cespite costituente i lotti. Analogamente grazie alle planimetrie catastali estratte dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 06/10/2022 è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che l'unità abitativa pignorata è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Angri (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, cl. 4°, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq, sup. escl. aree scop. 160 mq, rendita € 908,96, intestata a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a San Gennaro Vesuviano il OMISSIS, per proprietà a 1000/1000.

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

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2016 Pratica n. SA0106105 in atti dal 04/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 52130.1/2016).

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 10/11/2010, Pratica n. 288256 in atti dal 10/11/2000 COSTITUZIONE (n. 5543.1/2000) a parte l'inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 e la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2004, Pratica n. SA0066062 in atti dal 02/03/2004, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3177.1/2004).

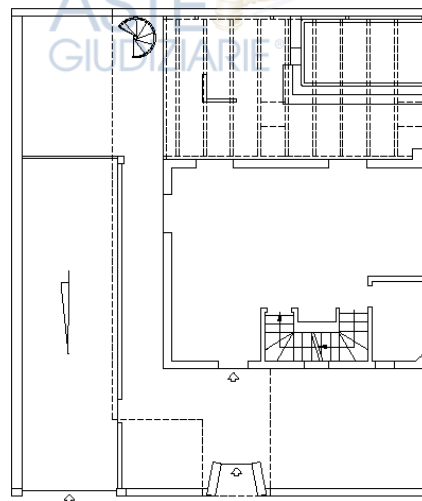
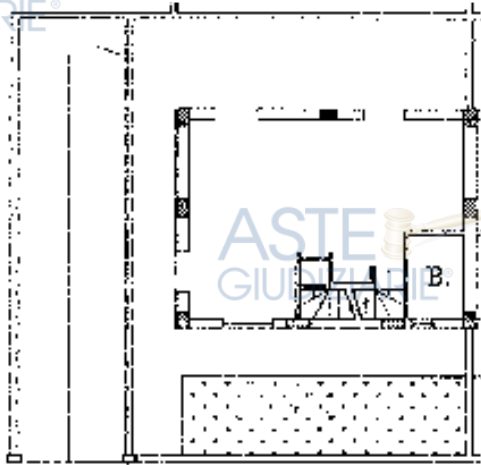
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 06/10/2022 (*Allegato n. 8*) e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non corrispondenza su tutti i livelli a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti, nonché modifiche di destinazioni d'uso al piano interrato e sottotetto.

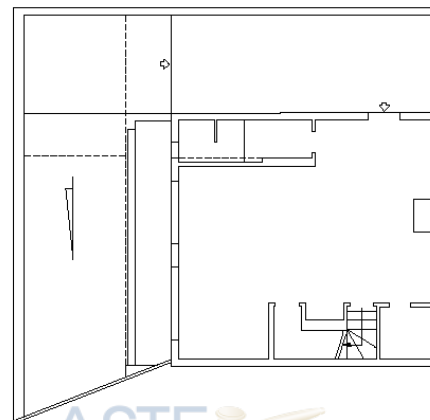
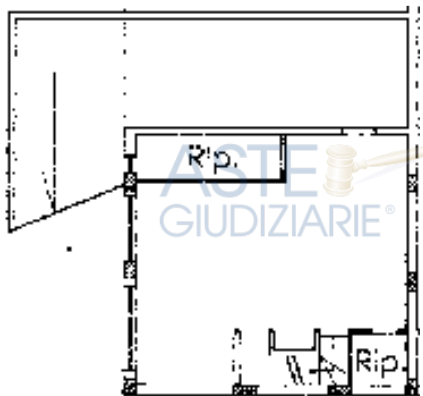
PLANIMETRIA CATASTALE

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

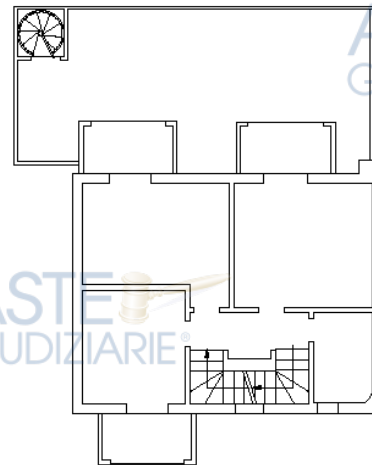
Piano terra



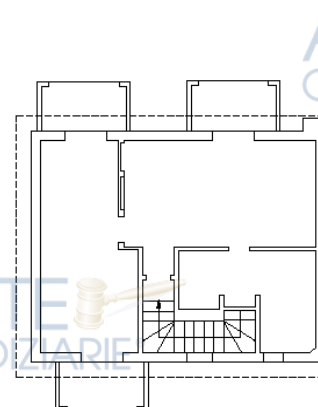
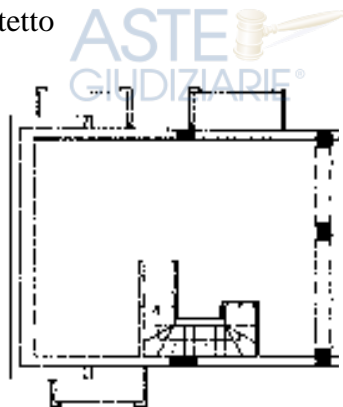
Piano interrato



Piano primo



Piano sottotetto

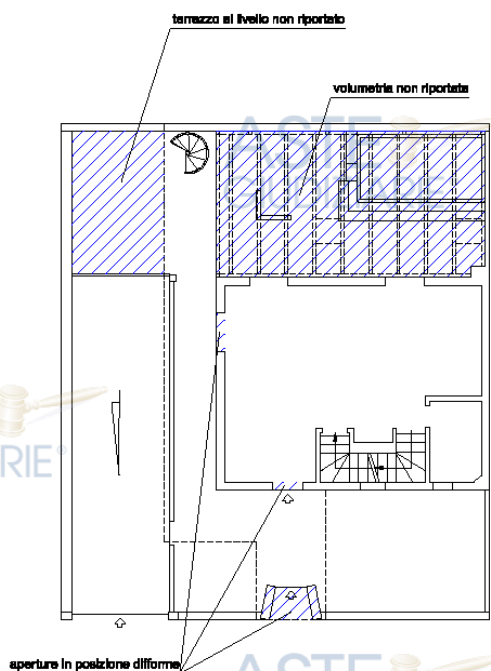


Nella planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*).

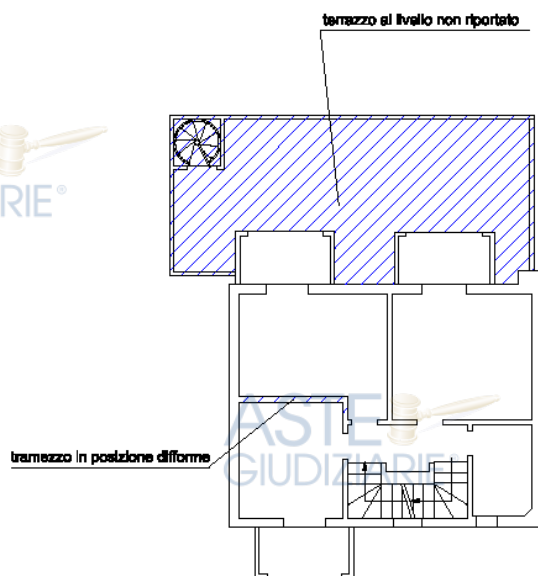
PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLA DIFFORMITA' CATASTALE



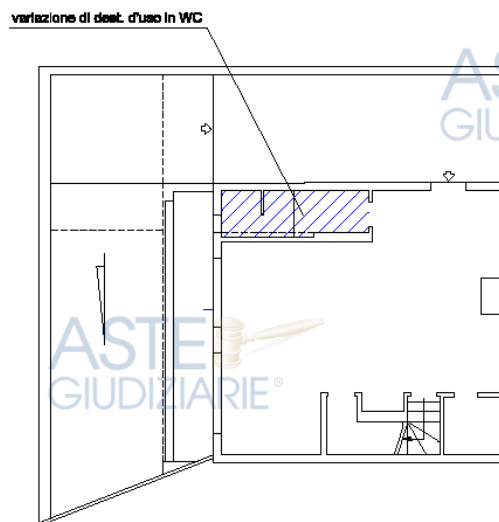
Piano terra



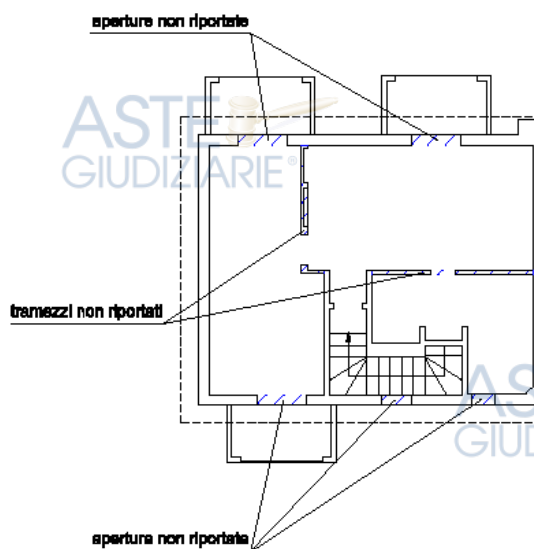
Piano primo



Piano interrato



Piano sottotetto



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle difformità sanabili dal punto di vista urbanistico attraverso *variazione catastale per modifica distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 500,00.

- QUESITO n. 4 -***Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto*****Lotto Unico**

Piena proprietà di unità abitativa sita in Angri (SA), alla via Palmentello n.52, piano interrato, terra, primo e mansarda con accessi pedonale e carrabile al piano terra dalla via Palmentello; è composto da cantinato/garage e tre livelli abitabili in elevazione serviti da scala e ballatoi di piano, corredati di servizio igienico ad ogni piano e cortile e terrazzo al piano terra e sei terrazzini sporgenti tra il primo ed il secondo piano; confina ad ovest con via Palmentello e per il resto con stesso mappale 1545 sub.5 e sub. 6; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, cl. 4°, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq, sup. escl. aree scop. 160 mq; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale se non per una diversa distribuzione interna, per diversa destinazione d'uso di piano interrato e sottotetto, nonché per la realizzazione di una volumetria con copertura in legno su superficie esterna al pian terreno.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 961 rilasciata il 27/08/1998 - Pratica edilizia n. 19/1998 e le difformità in ordine alla diversa ripartizione interna di alcuni ambienti, l'ampliamento delle superfici esterne al pian terreno, le modifiche prospettiche ed il cambio di destinazione d'uso in abitativo del sottotetto potranno essere sanate mediante apposite pratiche amministrative, mentre non è ammissibile l'utilizzo abitativo a taverna del piano interrato, né le pensiline e la volumetria in legno e vetro realizzata sul retro della villetta.

PREZZO BASE € 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00 euro)

- QUESITO n. 5 -***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

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

Lotto Unico

L'unità abitativa che si sviluppa da pian interrato al piano secondo/sottotetto, riportato in Catasto Fabbricati di Angri (SA), alla via Palmentello, piano S1 – T – 1 – 2, al foglio 5, particella 1545, sub 4, Categoria A/2, pignorato risulta fittiziamente di proprietà di OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a San Gennaro Vesuviano il OMISSIS, in virtù di Atto di compravendita stipulato dal Notaio OMISSIS di Nocera Superiore in data 19/11/2001 trascritto a Salerno il 01/12/2001 ai numeri 34.517/26.246 (*Allegato n. 10*) dalla società Edil.Euro S.r.l. Unipersonale, part. IVA n. 02966540656, mediante il quale lo stesso acquisiva porzione di villetta da poco completata in virtù della Concessione Edilizia in variante n. 961 del 27/08/1998.

A sua volta la società Edil.Euro S.r.l. Unipersonale, ex Grifuni S.r.l. Unipersonale, aveva acquistato dalle sign.re OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS e OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS, l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto all'epoca in Catasto Terreni al foglio 5, particella 1545 do are 13,20, mediante atto del Notaio OMISSIS di Nocera Superiore del 24/09/1998 trascritto a Salerno il 03/10/1998 ai numeri 29.988/24.602.

Infine con Sentenza n. 566/2019, R.G. n. 4096/2013 emessa in data 08/05/2019, il Tribunale di Nocera Inferiore, II sezione civile ha dichiarato la simulazione parziale dell'atto del 19/11/2001, indicando quale effettivi acquirenti e proprietari della villetta i sig.ri OMISSIS, nato a Sant'Antonio Abate (NA) il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS, C.F. OMISSIS.

- QUESITO n. 6 -

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

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Angri (SA), il giorno 04/05/2023 si è recato presso il S.U.E. al fine di estrarre copia



della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata, dalla quale si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica del bene costituente il lotto.

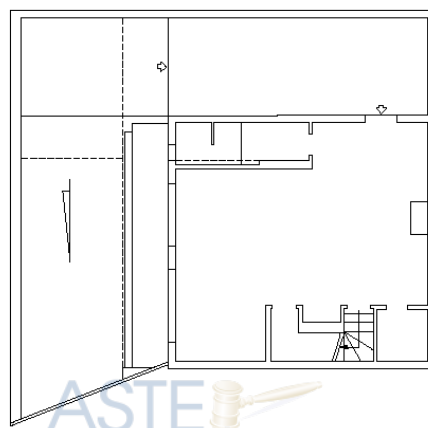
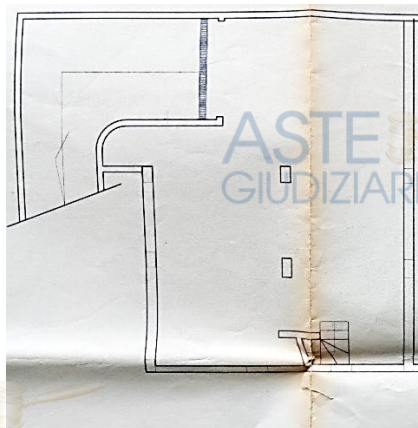
L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato e modificato al seguito dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 884 del 28/10/1997, prat. ed. n. 24/1995 (*Allegato n. 11*), rilasciata dal sindaco del Comune di Angri (SA) alle sig.re OMISSIS e OMISSIS, per la *realizzazione di fabbricato civile abitazione alla via Palmentello*.
- Concessione Edilizia in variante n. 961 del 27/08/1998, prat. ed. n. 19/1998 (*Allegato n. 11*), rilasciata dal sindaco del Comune di Angri (SA) alle sig.re OMISSIS e OMISSIS, per la *realizzazione di fabbricato civile abitazione alla via Palmentello*.
- Voltura del 25/10/2000 delle concessioni edilizie n. 884 del 28/10/1997 e n. 961 del 27/08/1998 (*Allegato n. 11*) a favore della società Edil.Euro S.r.l. Unipersonale nella persona dell'amministratore unico sig. OMISSIS, nato a Sant'Antonio Abate il OMISSIS.
- Certificato di ultimazione lavori del 15/11/2000 e Certificato di collaudo delle opere strutturali del 13/05/2003 denunciate il 04/08/1998 (*Allegato n. 11*).

PLANIMETRIE C. E. 961 del 27/08/1998

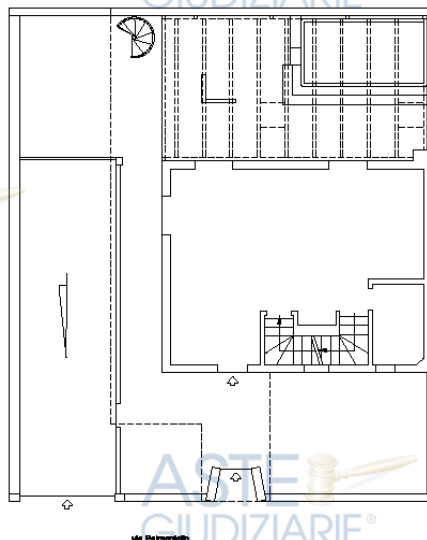
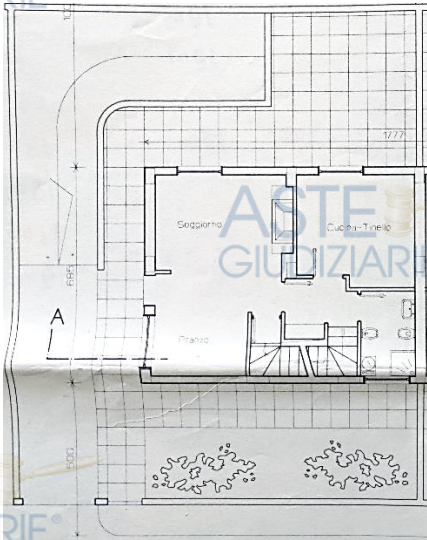
STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piano interrato

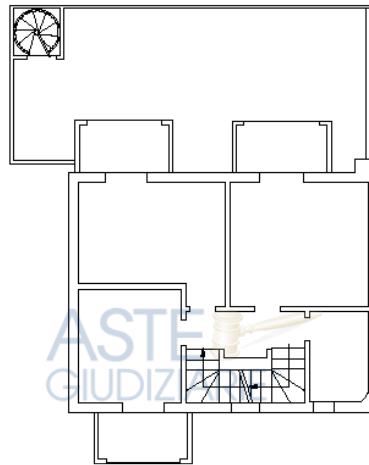
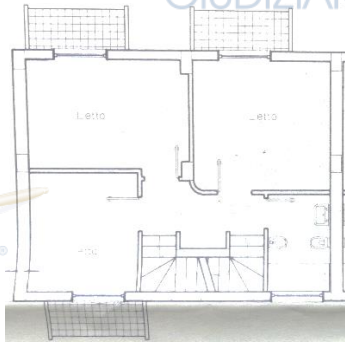


Piano terra

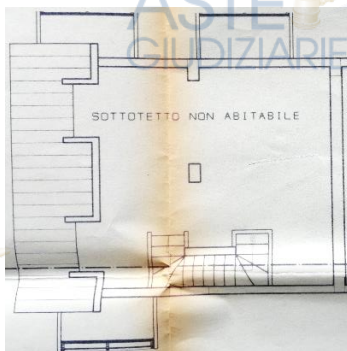




Piano primo

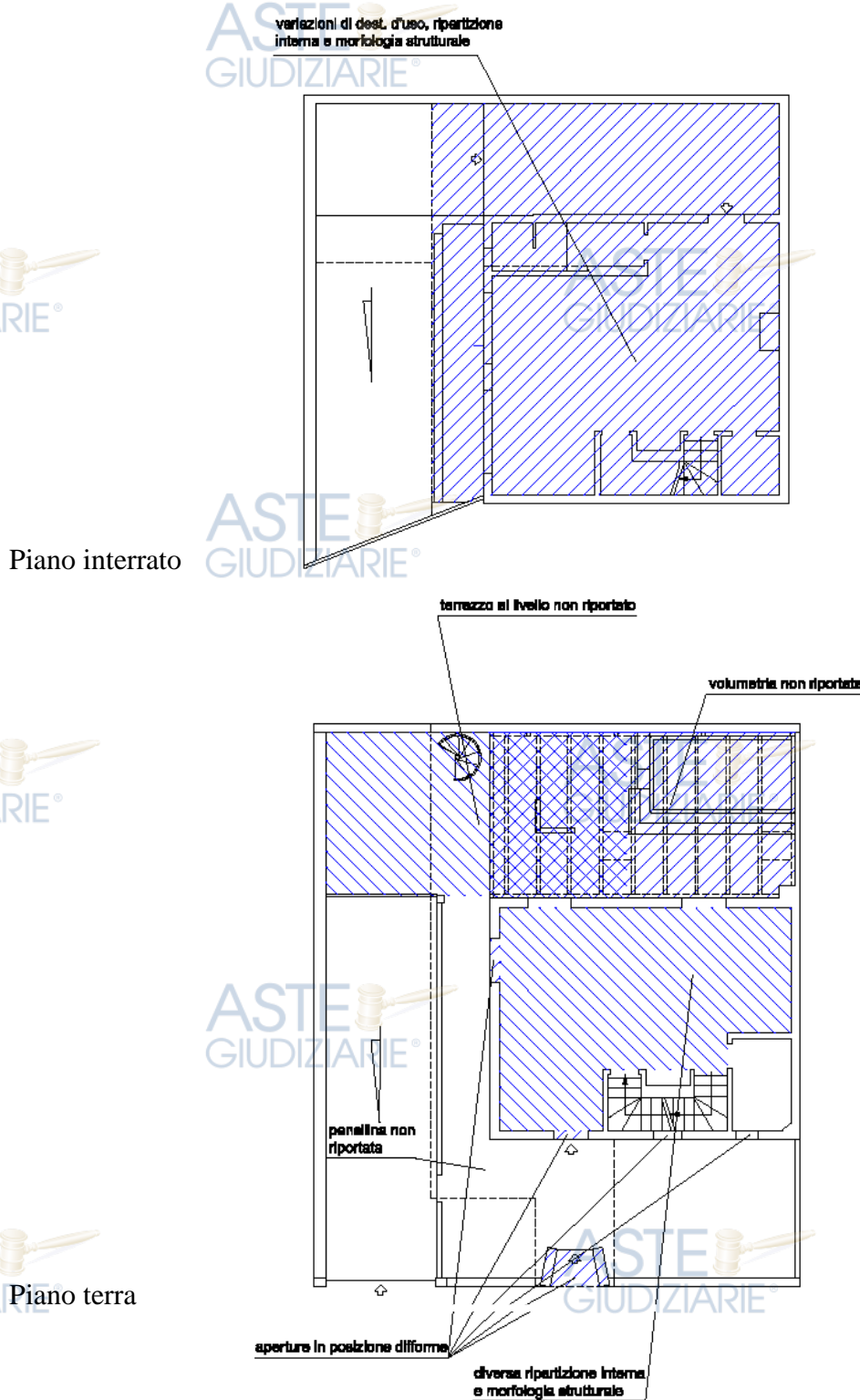


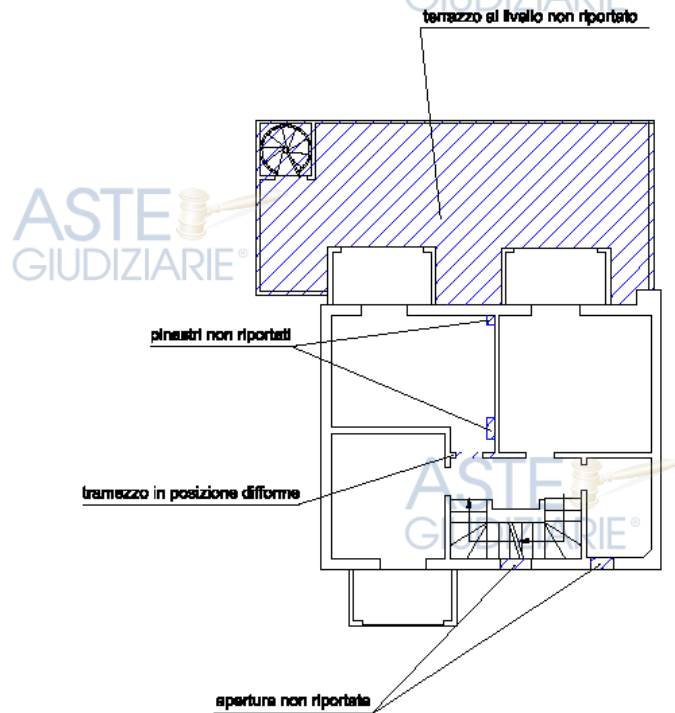
Piano sottotetto



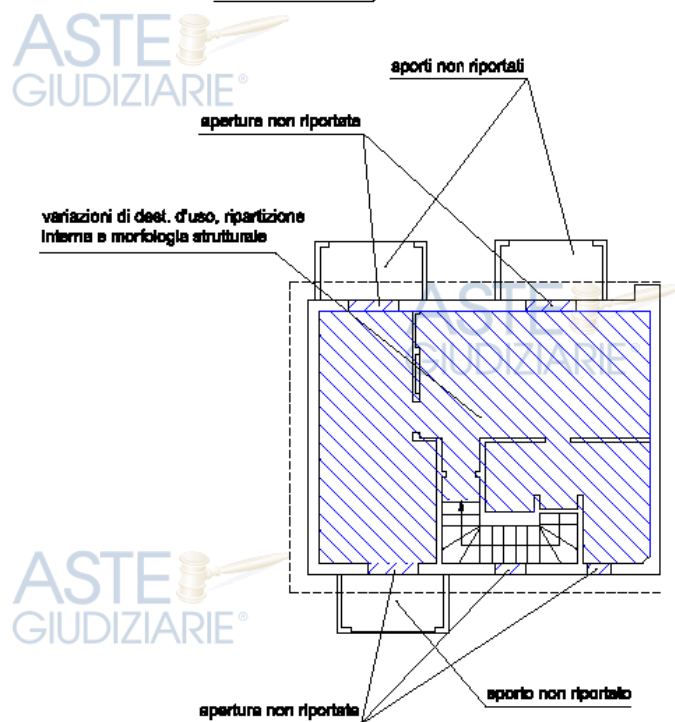
Nelle Planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto (*Allegato n. 12*).

PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE





Piano primo



Piano sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

La piena legittimazione edilizia dello stato attuale non potrà comunque essere ottenuta in quanto:

- non possiedono i requisiti di abitabilità le superfici del piano interrato, che possono essere destinate solo a deposito e/o autorimessa e come tali vanno stimate;



- non è possibile sanare l'aumento di superficie utile e di cubatura realizzata con la struttura in legno che ospita la sala relax al pian terreno sul retro dell'edificio in quanto si estende per una superficie superiore anche al massimo assentibile con il cosiddetto "piano casa";
- non è possibile sanare la permanenza della pensilina lignea realizzata a copertura delle superfici esterne del prospetto anteriore e laterale, in quanto di misura superiore al massimo di aggetto ammissibile di 1,5 m;

Sarà invece possibile regolarizzare le atre difformità rilevate mediante apposita pratica comunale di *Permesso di costruire in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, riscontrate praticamente a tutti i piani, all'ampliamento delle superfici non residenziali esterne sul piano e rampa garage, al cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto con recupero abitativo e alla modifica dei prospetti con aggiunta e/o modifica dimensionale di sporti ed aperture, per un importo complessivo di € 14.000,00 tra oneri, diritti, sanzioni e competenze tecniche.

A questo dovrà essere aggiunta la verifica delle strutture portanti in c.a. rilevate in aumento quantitativo (solaio di calpestio del pian terreno a maggior copertura del piano interrato) o difformi dal progetto presentato e collaudato al Genio Civile di Salerno all'epoca della costruzione del complesso (pilastrature interne riportate nei grafici del progetto assentito non esistenti) che, anche se riferite all'immobile pignorato, dovrà estendersi anche alla volumetria dell'altra villetta speculare costituente un corpo edilizio unico, per un importo complessivo di € 12.000,00 tra diritti, sanzioni, prove strumentali, saggi e competenze tecniche.

- QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso del bene pignorato rilevando come questo sia in possesso ed occupato dai coniugi OMISSIS, nato a Sant'Antonio Abate (NA) il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS, C.F. OMISSIS, ivi residenti.



- QUESITO n. 8 -***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

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

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

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

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

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

1. Ipoteca volontaria del 02/03/2001 ai n. 5389/851 per la somma di € 400.000,00 a garanzia di € 200.000,00 di capitale, gravante sull'immobile costituente il lotto unico in Angri (SA) alla via Palmentello a favore di Banca Monte dei Paschi di

Siena S.p.A. contro Edil.Euro S.r.l., C.F. 02966540656, derivante da mutuo decennale per atto del 26/02/2001 del notaio OMISSIS, re. N. 84859.

2. Trascrizione del 07/08/2003 n. 29092/21122 del verbale pignoramento immobile del 21/06/2003 a favore della Edil.Euro S.r.l. contro OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a San Gennaro Vesuviano il OMISSIS, per la somma di € 52.010,51 oltre gli accessori del credito maturati e maturandi.
3. Trascrizione del 27/06/2013 n. 22539/18575 dell'atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore del 06/06/2013 di ordinanza di sequestro conservativo a favore della Canzanelli Servizi S.r.l. contro OMISSIS.
4. Ipoteca giudiziale del 03/08/2015 ai n. 28073/3582 per la somma di € 11.000,00 a garanzia di un capitale di € 7.500,00, derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Nola, rep. n. 795/2015 a favore della società La Fattoria S.r.l., C.F. 06695281219 contro OMISSIS.
5. Verbale di pignoramento immobili del 03/06/2020, trascritto in data 05/01/2021, ai n. 143/94 notificato ai sig.ri OMISSIS, nato a Sant'Antonio Abate (NA) il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS, C.F. OMISSIS, gravante sull'immobile a favore di Canzanelli Servizi S.r.l. con sede in San Valentino Torio, c.f. 03218250656, per la somma di € 254.313,75, oltre spese, interessi e competenze legali.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella *Zona B1 – Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità* nel P.U.C. approvato del comune di Angri.

- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

- QUESITO n. 11 -

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

L'unità abitativa in Angri (SA) alla via Palmentello civ n. 52 fa parte di una coppia di edifici gemelli, ognuno ripartito in due villette speculari non costituite in condominio.

- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

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

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Determinazione del metodo di comparazione

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

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture,



dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

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

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, Professionecasa, Casa Expert, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

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

Determinazione del valore unitario al mq

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali



individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (*Allegato n. 13*).

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: ANGRÌ
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO LA SS18, A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI X
Codice zona: CZ
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1100	1550	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	2,8	4,1	L
Autonimesse	Normale	800	1050	L	3,1	4,3	L
Box	Normale	950	1250	L	3,9	5,7	L
Ville e Villini	Normale	1200	1600	L	3,1	4,5	L



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

I prezzi medi al metro quadro riportati da “Quotazioni Metroquadro” sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2022 (*Allegato n. 14*).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
ANGRI										
CENTRALE - ZONA AD OVEST DI VIA BADIA ED IMMEDIATAMENTE A RIDOSSO - LATO SUD DELLA VIA PROV. PER PAGANI										
Valore €/mq Vendita	1250	1050	1900	1400	800	400	1400	1300		
Valore €/mq Locazione	4,5	4	5	6	4	2,5	7,5	4		
CENTRALE - PORZIONE DEL CENTRO STORICO - ZONA A NORD DELLA PROV. PER PAGANI										
Valore €/mq Vendita	1400	1000	1900	1400	1000	800	2000	1400		
Valore €/mq Locazione	4	3,5	5,5	5	6	4	8	5		

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
ANGRI										
SEMICENTRALE - ZONA AD EST DELLA VIA BADIA ED A SUD DELLA PROV. PER PAGANI										
Valore € / mq Vendita	1300	1100	1900	1500	800		1500	1250		500
Valore € / mq Locazione	4	3,5	5	5	4		8	4		9,5
SEMICENTRALE - ZONA A RIDOSSO DELLA SS. 18 E DELLA PROV. PER PAGANI - ZONE LIMITROFE AL CENTRO STORICO										
Valore € / mq Vendita	1200	1000	1600	1300	800		1350	1100		600
Valore € / mq Locazione	4	3,5	5	5	4		8	4		12
PERIFERICA - ZONA A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore € / mq Vendita	1200	1100	1900	1500	600		1000	1000		500
Valore € / mq Locazione	4	3	5	4,5	4		4	3		10
PERIFERICA - PERIFERIA										
Valore € / mq Vendita	1100	800	1500	1250	500	800	1000		600	500
Valore € / mq Locazione	3,5	3	4	4	3	4	4		8	10
PERIFERICA - ZONA A SUD DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore € / mq Vendita	1200	900	1500	1300	500	800			600	500
Valore € / mq Locazione	3,5	3	4,5	4	3	3			8	8

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

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

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

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.
- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il + 5% e il + 10% del valore stimato.

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

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Anagni è costituita dal centro storico



e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricade il bene in oggetto, giacché di più recente edificazione ma direttamente a ridosso della strada Nazionale, si aggira tra 1.100,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.600,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio.

I valori risultano quindi abbastanza allineati e la discrepanza tra i valori minimi e massimi dell’Agenzia del Territorio e del borsino riportati da “Quotazioni Metroquadro” per la categoria abitativa in Angri può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata in entrambi i casi *semicentrale* ricade una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e l’unità abitativa su via Palmentello non è certamente la più quotata perché, seppur può a tutti gli effetti essere considerata una soluzione indipendente, situata in un complesso di recente costruzione su una strada secondaria, ma a ridosso di un’arteria stradale principale, come via Nazionale, è tuttavia situata ai confini comunali e la zona è ancora soggetta ad allagamenti in occasione di eventi atmosferici di notevole entità.

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

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto
		Unico
Stato conservativo		
Nuovo o ristrutturato	1,10	1,10
Abitabile (condizioni normali)	1,00	
Da ristrutturare	0,90	
Qualità delle finiture		
Ottima	1,05	1,05
Media	1,00	
Economica	0,95	
Livello di piano		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	0,80
Piano Terra (abitazioni)	0,90	0,90
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10	



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto
		Unico
Ascensore		
Presente	1,00	
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)		0,90
Bagni ed Complementi		
Doppio servizio	1,05	1,05
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05
Dotazione impianti		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	1,00
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	
Presenza parcheggio		
Posto auto privato	1,05	1,05
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
Affaccio e panoramicità		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
Luminosità		
Buona	1,05/1,10	1,05
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,90/0,95	
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti		
Buona	1,06/1,08	1,06
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,92/0,94	
Stato al rogito		
Libero	1,00	
Locato od occupato	0,90	0,90
Taglio superficie commerciale		
Inferiore a 45 mq	1,05	
Fra 70 mq e 110 mq (frazionabile)	1,00	
Maggiore di 110 mq	0,95	0,95
Coefficiente correttivo (medio)		0,99

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato “corretto” mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricavano i valori di ogni lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati



dall'O.M.I. e dall'indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale e per le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Lotto Unico

Unità abitativa sita in Angri (SA) alla via Palmentello n. 52, piano interrato, terra, primo e secondo.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)				Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato		
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max	
	1200	1600	1300	1000	1600	
valore assunto	1300		1300	1200		
valore medio	1266,666667				0,99	1254,00

Determinazione del valore di mercato

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

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso di singoli lotti si esplicita:

Lotto Unico

Unità abitativa 258,35 m² x 1.254,00 €/m² = € 323.970,90

Determinazione del prezzo base d'asta

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

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;

- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) nell'ordine del 10%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati.

Valore a base d'asta Lotto Unico:

Valore di mercato	=	€	323.970,90
Abbattimento per asta	= -	€	32.397,09
Dotazione di A.P.E.	= -	€	200,00
Regolarizzazione difformità catastali	= -	€	500,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= -	€	<u>26.000,00</u>
		€	264.873,81
arrotondabile a		€	265.000,00

- QUESITO n. 13 -

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

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dei debitori.



- QUESITO n. 14 -**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del comune di Anгри (SA) e San Gennaro Vesuviano (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 15*) dal quale si deduce che:

- Certificati di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato OMISSIS è residente in San Gennaro Vesuviano (NA) alla piazza Margherita n. 61, mentre i sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono residenti in Anгри (SA) alla via Palmentello n.52.
- Certificati Anagrafici di Stato Civile dal quale si evince che i sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono coniugati tra loro con matrimonio celebrato in Anгри (SA) il 08/02/1983, mentre il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in Pompei il 14/06/2008.

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

C/mare di Stabia, lì 13/05/2023

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni pignorati
- Allegato n. 2 Certificazione Notarile
- Allegato n. 3 Visura storica Anгри immobile f. 5, part 1545, sub 4
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Anгри immobile f. 5, part 1545
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale
- Allegato n. 6 Planimetrie di rilievo del bene pignorato
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico

- Allegato n. 8 Plan. catastale Anгри immobile f. 5, part 1545, sub 4
- Allegato n. 9 Planimetrie di rilievo con difformità catastali
- Allegato n. 10 Atto di compravendita del 19/11/2001 immobile in Anгри immobile f. 5, part 1545, sub 4
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobile in Anгри, via Palmentello n. 52
- Allegato n. 12 Planimetrie di rilievo con difformità urbanistiche
- Allegato n. 13 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Anгри II sem. 2022
- Allegato n. 14 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2022
- Allegato n. 15 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 16 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

