



Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. PASQUALE VELLECA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.G. Esec. N. 92/2023

Promossa da



CONTRO



NOCERA INFERIORE, Luglio 2024

L'ESPERTO

(ing. Raffaele Sellitti)

INDICE	pag.
INCARICO	3
QUESITI	3-26
NOTA SULLA PROCEDURA.....	26
PREMESSA	28
CRONOLOGIA OPERAZIONI PEOMISSISLI	28
ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	29
DESCRIZIONE BENI STAGGITI.....	45
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI	67
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	70
PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI.....	78
PLANIMETRIE DEI BENI STAGGITI.....	76-77-78-81-82
PROVENIENZA VENTENNALE.....	85
REGOLAOMISSIS' EDILIZIA	88
STATO DI POSSESSO.....	89
STIMA DEI BENI.....	92
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA.....	123
ELENCO ALLEGATI.....	125

INCARICO

Con Decreto di Nomina del 19.02.2024, lo scrivente **ing. Raffaele Sellitti**, con studio tecnico in Via Barbarulo, 78 – 84014–Nocera Inferiore (SA), e-mail ing.sellitti@libero.it PEC: raffaele.sellitti@ordingsa.it, Tel. 081 92 90 55, Fax 081 92 90 55, veniva nominato, dall'Ill.mo G. E. Dott. Pasquale Velleca, come Esperto Stimatore ed in data 22.02.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica (**vdr. Allegato N. 25: accettazione incarico e giuramento**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto*

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita

da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

*- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

*- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato

il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti

causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole

planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà in seOmissis tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:*
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;*
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:*
 - a) il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*

- b) *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- c) *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- d) *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*
 - *in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

1. *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
2. *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - *art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - *art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
3. *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

4. concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i **relativi costi**.*

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

1) **Iscrizioni ipotecarie;**

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.);

3) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del benevenduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.*

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del*

caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

L'Ill.mo G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, per la procedura, per il giorno **24/09/2024** assegnando il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza e pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peOmissis, era il giorno **23/08/2024**.

NOTE SULLA PROCEDURA

In data 27.01.2023 il sig. Omissis [REDACTED], creditore procedente, rappresentato e difeso dall' Avv. Davide Gallotta, ha notificato, al sig. Omissis Omissis debitore, Atto di Precetto

attraverso il quale veniva intimato il pagamento della somma complessiva di € **319.112,74 (trecentodiciannovemilacentododici/74 euro)** ;

Che detto atto è rimasto senza effetto ,per cui, in forza dello stesso è stato richiesto dall'istante Atto di Pignoramento Immobiliare, regolarmente notificato al debitore in data **13.05.2023**, supiù immobili di proprietà consistente in diritti pari a 1000/1000, sitinel Comune di Mercato San Severino che di seguito vengono elencati:

1. piena proprietà del **locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Macello n.3, piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.1,zona cens.1,cat.C/1,classe 6,mq 37,R.C. € 204,47;
2. piena proprietà del **locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Macello n.5, piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.2,zona cens.1,cat.C/1,classe 6, mq 39,R.C. € 215,52;
3. **terreno** alla frazione Spiano ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 27 ,p.lla 1,qualità bosco ceduo di classe 2 ,mq 7275, RD € 20,66, RA € 3,01;
4. **Fabbricato in corso di costruzione**,alla via Corticelle, riportato in catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al foglio n.19, p.lla 651, sub.1, cat. F/3 piano T (BCNC) – sub.2 piano T-1-2 cat. F/3; - sub.3 piano S1 cat.F/3;
5. **Terreno** alla via Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19,p.lla 649,qualità Vigneto di classe 1 ,mq 504, RD € 10,15, RA € 5,34;
6. **terreno** alla via Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19,p.lla 646,qualità Vigneto di classe 1 ,mq 2918, RD € 58,77, RA € 30,89;

Inoltre fa richiesta all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione affinché Voglia disporre la vendita dei beni pignorati sopra riportati.

I beni sopra descritti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli ,iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione della trascrizione :

1. Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 13 Maggio 2023 , dall'Uff. Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) ,trascritto a Salerno il 23 Giugno 2023 ai n.ri 26669/21381.

PREMESSA

In data 06/03/2024il sottoscritto ing. Raffaele Sellitti ha dato inizio alle operazioni peOmissisli attraverso l'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi presso i cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici, sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PEOMISSISLI

Le operazioni peOmissisli si sono susseguite con il seguente ordine cronologico:

- 19/02/2024: Deposito del decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati nonché fissazione dell'udienza delle modalità di vendita per il giorno 24 Settembre 2024;
- 22/02/2024: Giuramento di rito per via telematica;
- 26/02/2024: Acquisizione telematica della documentazione presente nel fascicolo di causa con successiva estrazione di copia integrale degli atti, comprensiva di istanza di vendita, certificazione notarile costituita da Formalità Pregiudizievole al Ventennio redatta dal Dott. Stefano Campanella in Roccadaspide (**art. 567 comma II C.P.C.**).
- 13/03/2024:1° sopralluogo presso i locali negozi in Mercato San Severino (SA) in via Aldo Moro n.ri 13 e 15 , unitamente al Custode Giudiziario della Procedura, avv. Omissisno Passero.(cfr. verbale di 1° sopralluogo **Allegato N.1**).
- 21/03/2024 :2° sopralluogo presso il fabbricato in corso di costruzione in via Corticelle di Mercato san Severino unitamente al Custode Giudiziario della Procedura.(cfr. verbale 2° sopralluogo **Allegato N.1**).

- . 09/04/2024 :3° sopralluogo presso il fondo in località Spiano di Mercato san Severino unitamente al Custode Giudiziario della Procedura.(cfr. verbale 3° sopralluogo **Allegato N.1**).
- . 10/04/2024 :richiesta presso l'UTC del Comune di Mercato San Severino delle copie dei titoli edilizi relativi ai beni oggetto di pignoramento ed i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni.
- .30.05.2024 : richiesta presso l'Archivio Notarile di Salerno degli atti di compravendita dei beni de quo e dell'atto di costituzione di servitù sui fondi limitrofi.
- . 05/06/2024 :richiesta della situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio in via Aldo Moro dove sono ubicati i locali commerciali;

ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia.

Nel fascicolo di causa :

- Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto con giuramento di rito;
- Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento;
- Certificazione Notarile (art. 567 II comma C.P.C.) redatta dal Notaio Stefano Campanella in Roccadaspide (SA).

Lo scrivente ha provveduto a reperire la seguente documentazione :

- 1) Visura catastale storica, per immobili e per soggetto dei beni staggiti (cfr. **Allegato N.2/A e N.2/B**);
- 2) Stralcio dei Fogli di Mappa Catastale(EDM) dei beni staggiti (cfr. **Allegato N.3**);
- 3) Copia atti di compravendita,dei terreni per Notar Fulvio Ansalone (foglio 27 p.lla 1; foglio 19 p.lle N.ri 646 e 649; foglio 19 p.lla 75) ,presso l'archivio Notarile di Salerno (cfr. **Allegato N.4**);
- 4) Copia atto di compravendita ,dei terreni, per Notar Fulvio Ansalone (foglio 19 p.lla602),presso l'archivio Notarile di Salerno (cfr. **Allegato N.5**);

- 5) Copia atto di servitù prediale, per Notar Elio Rosapepe del 27/09/1989 , presso l'archivio Notarile di Salerno.(cfr. **Allegato N.6**);
- 6) Copia atto di compravendita di 4/21 dei negozi in Mercato San Severino per Notar Fulvio Ansalone (foglio 13p.IIa982 sub.1 e sub.2),presso l'archivio Notarile di Salerno (cfr. **Allegato N.7**);
- 7) Copia atto di divisione, negozi in Mercato San Severino per Notar Olga Frigenti (foglio 13 p.IIa 982 sub.1 e sub.2),presso l'archivio Notarile di Salerno (cfr. **Allegato N.8**);
- 8) Copia della successione del genitore dell'esecutato deceduto il 12 Aprile 1979(cfr. **Allegato N.9**);
- 10) Ispezione Ipotecaria per immobili e per soggetto a favore e contro in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente l'anno 2023(cfr. **Allegato 10**);
- 11) Certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mercato San Severino. (cfr.**Allegato 11**);
- 12) Informazioni sui costi ordinari condominiali e/o situazione debitoria nei confronti del Condominio relativo ai negozi (cfr. **Allegato N.12**)
- 11) Planimetrie attuali redatte dallo scrivente dei due locali commerciali in via Aldo Moro. (cfr. **Allegato N.13**)
- 12) Planimetrie del piano rialzato,primo piano,secondo piano e piano sottotetto del fabbricato in costruzione in via Corticelle. (cfr. **Allegato N.13/A**)
- 13) Planimetrie catastali dei locali commerciali staggiti (cfr. **Allegato N.14**)
- 14) N.3 Annunci di vendita di locali commerciali (cfr. **Allegato N.15**)
- 15) N.3 Annunci locazione di locali commerciali (cfr. **Allegato N.16**)
- 16) Documentazione urbanistica:
- **Autorizzazione edilizia N.4815** del 15/06/1968(completa di grafici) in testa a Omissis ██████████(genitore dell'esecutato) relativa alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sulla via Provinciale –Innesto Camerelle; (cfr. **Allegato N.17**);
 - **Permesso di abitabilità** del fabbricato rilasciato dal Sindaco di Mercato San Severino in data 16/12/1970; (cfr.**Allegato N.18**);
 - **Certificato di destinazione urbanistica** relativa ai terreni(cfr.**Allegato N.19**);

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.12/D del 30/09/2002** ai sensi della Legge 47/85 in testa Omissis Omissis; (cfr. **Allegato N.20**);

- **Grafici allegati alla CE** piante prospetti e sezioni; (cfr. **Allegato N.21**);

17) Contratto di locazione regolarmente registrato tra l'esecutato e la sig. ra

Omissis Omissisna relativo al locale commerciale in via Aldo Moro n.13;

(cfr. **Allegato N.22**);

18) Contratto di locazione regolarmente registrato tra l'esecutato e la società Tenuta del

Taburno relativo al locale commerciale in via Aldo Moro n.15;(cfr. **Allegato N.23**);

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa, si evince che il sig. Omissis ██████ nato a Salerno il 2 gennaio 1986, quale creditore procedente tramite l'avv. Davide Gallotta, suo difensore, chiede "... di disporre la vendita i cespiti pignorati di proprietà esclusiva del sig. Omissis Omissis nato a Mercato San Severino l'11 Aprile 1950 ed ivi residente in via Municipio n.48 C.F. OMISSIS", consistente in:

A) PROPRIETA' ESCLUSIVA (1/1) del locale commerciale in piano terra sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via Aldo Moro n.13 facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale. L'immobile si compone, catastalmente di un vano ed un locale WC. L'accesso è dalla via pubblica. Esso è identificato nel catasto fabbricati al foglio 13 del Comune di Mercato San Severino (SA), **p.lla 982 sub.1**, cat. C/6, classe 6, zona censuaria 1, consistenza 37 mq, superficie totale 44 mq;

Il bene, **allo stato attuale**, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (SA) con il seguente intestatario:

DATI CATASTALI

CATASTO												
Dati identificati					Dati di classamento							
		Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Catasto Fabbricati	1	13	982	1	1	-	C/6	6	37 mq	44 mq	204,47	T

INTESTATARIO

Omissis Omissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11/04/1950 CF OMISSISProprietà 1/1

(cfr. Allegato N.2/A : visura catastale per immobile)

(cfr. Allegato N.2/B : visura catastale per soggetto)

B) PROPRIETA' ESCLUSIVA (1/1) del locale commerciale in piano terra sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via Aldo Moro n.15 facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale. L'immobile si compone ,catastalmente di un vano ed un locale WC. L'accesso è dalla via pubblica. Esso è identificato nel catasto fabbricati al foglio 13 del Comune di Mercato San Severino (SA), **p.lla 982 sub.2**,cat. C/6,classe 6, zona censuaria 1, consistenza 39 mq ,superficie totale 44 mq;

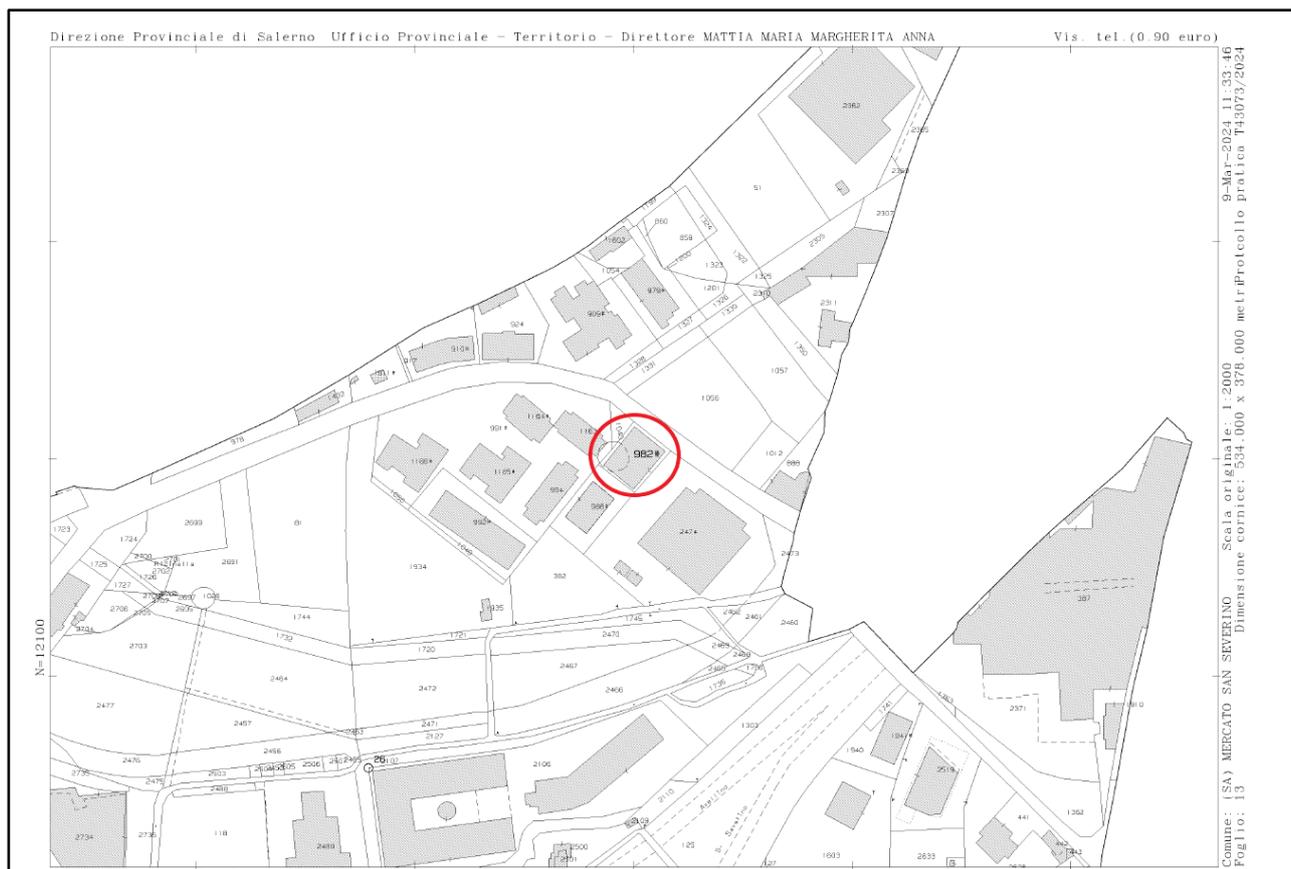
DATI CATASTALI

Il bene staggito, **allo stato attuale** ,è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino(SA) con il seguente intestatario:

CATASTO												
Dati identificati				Dati di classamento								
		Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Catasto Fabbricati	1	13	982	2	1	-	C/6	6	39 mq	44 mq	215,52	T
INTESTATARIO												
Omissis Omissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11/04/1950 CF OMISSISProprietà 1/1												

(cfr. Allegato N.2/A : visura catastale per immobile)

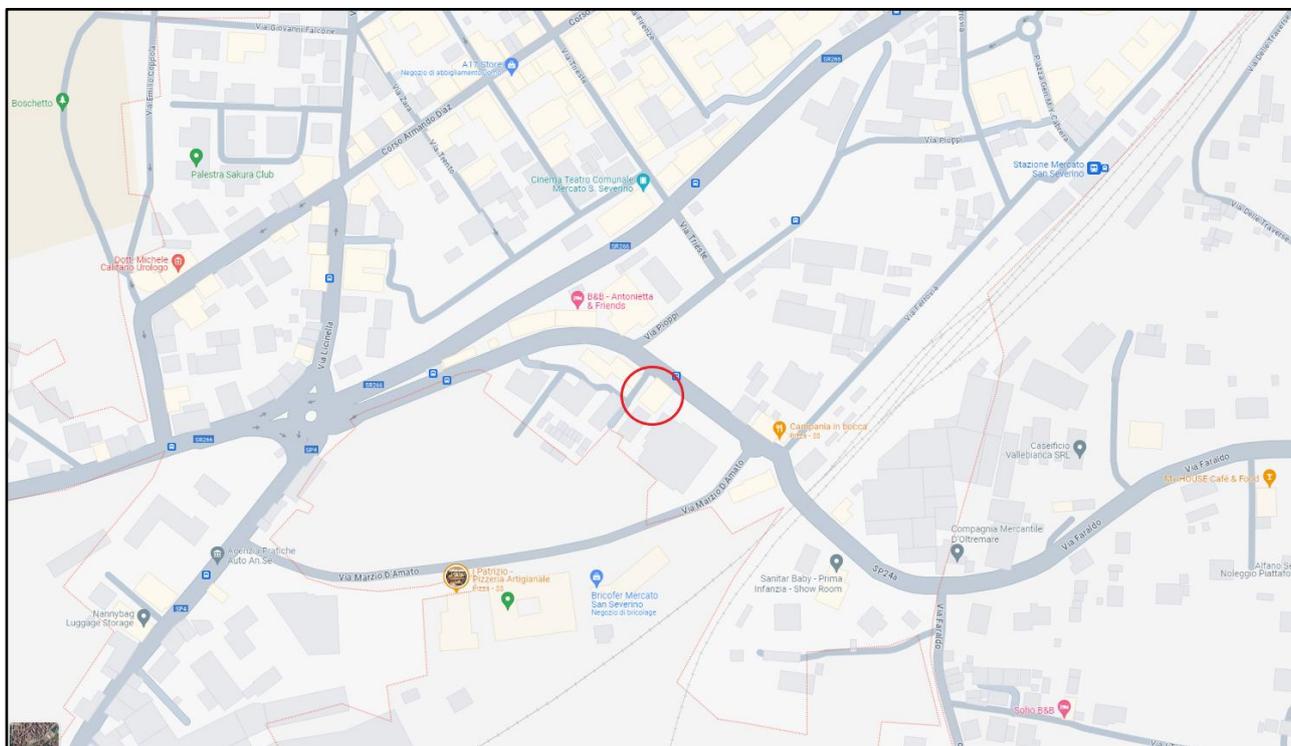
(cfr. Allegato N.2/B : visura catastale per soggetto)



Individuazione della p.lla982 su stralcio del Foglio di Mappa



Individuazione del fabbricato p.IIa982aerofotogrammetria (Fonte Google Heart)



Individuazione della p.IIa982 su stralcio stradale Google Maps

NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (**planimetria catastale in Allegato 14**), visura storica per immobile e per soggetto (**in Allegato 2/A e 2/B**) e foglio di mappa catastale (**in Allegato 3**) non emerge alcuna differenza relativamente alla localizzazione del bene e consistenza rispetto a quanto riscontrato sui luoghi ed a quella indicata sia nell'atto di pignoramento che nella stessa relazione Notarile.

TITOLARITÀ

I due locali commerciali di cui al punto (A) e (B) oggetto dell'esecuzione sono di proprietà esclusiva dell'esecutato **Omissis Omissis** nato a Mercato San Severino (SA) l'11 Aprile 1950, ed ivi residente, C.F. OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

CONFINI

-L'immobile identificato con il **sub.1** confina a Nord con la via pubblica e proseguendo in senso orario con spazio comune, con altra u.i. , con il sub.2.

-L'immobile identificato con il **sub.2** confina a Nord con la via pubblica e proseguendo in senso orario con il sub.1 , con altra u.i. , con altra u.i.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali dei beni, si ritiene opportuno considerarli come **DUE LOTTI** di vendita.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni pignorati, così come sopra indicati, **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura.

C) PROPRIETÀ ESCLUSIVA (1/1) del **fabbricato in corso di costruzione** sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via Corticelle SNC, località "Monticelli di Sopra" , composto da piano terra, primo piano, secondo piano, piano sottotetto e locale garage al piano S1 oltre corte esterna su tutti i lati. L'accesso al bene avviene tramite una stradina di montagna, anch'essa di proprietà esclusiva dell'esecutato, che si collega alla stradina che raggiunge la via pubblica attraversando fondi limitrofi dove è costituita una servitù prediale. Il bene è riportato in catasto fabbricati al **foglio 19** del Comune di Mercato San Severino (SA), **p.lla 651 sub.1**, Piano T,

area urbana ;**p.lla 651 sub.2**, Piano T-1-2 ,cat. F/3 e **p.lla 651 sub.3** Piano S1,
cat. F/3.

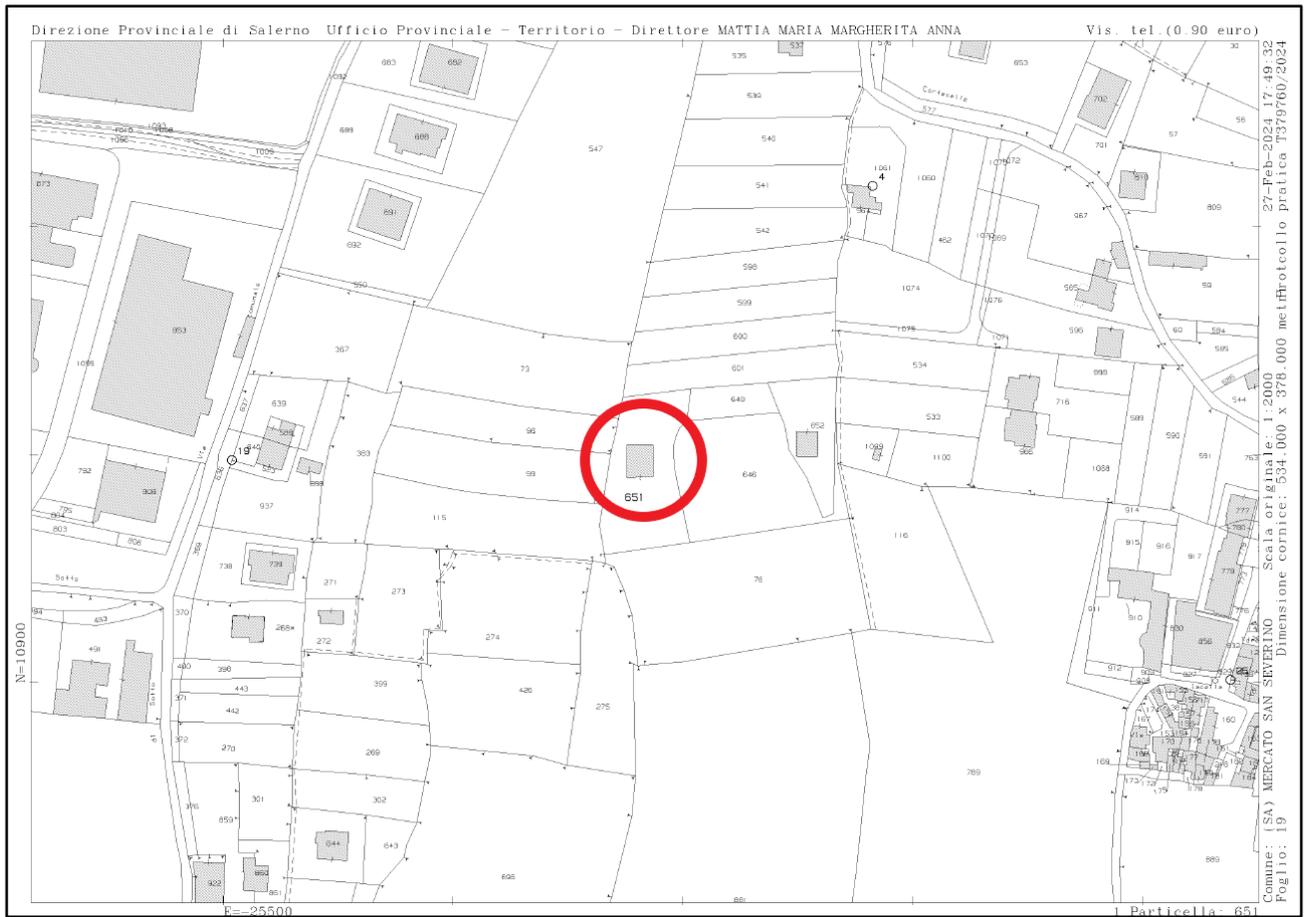
Il bene staggito, **allo stato attuale** ,è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di
Mercato San Severino (SA) con il seguente intestatario:

DATI CATASTALI

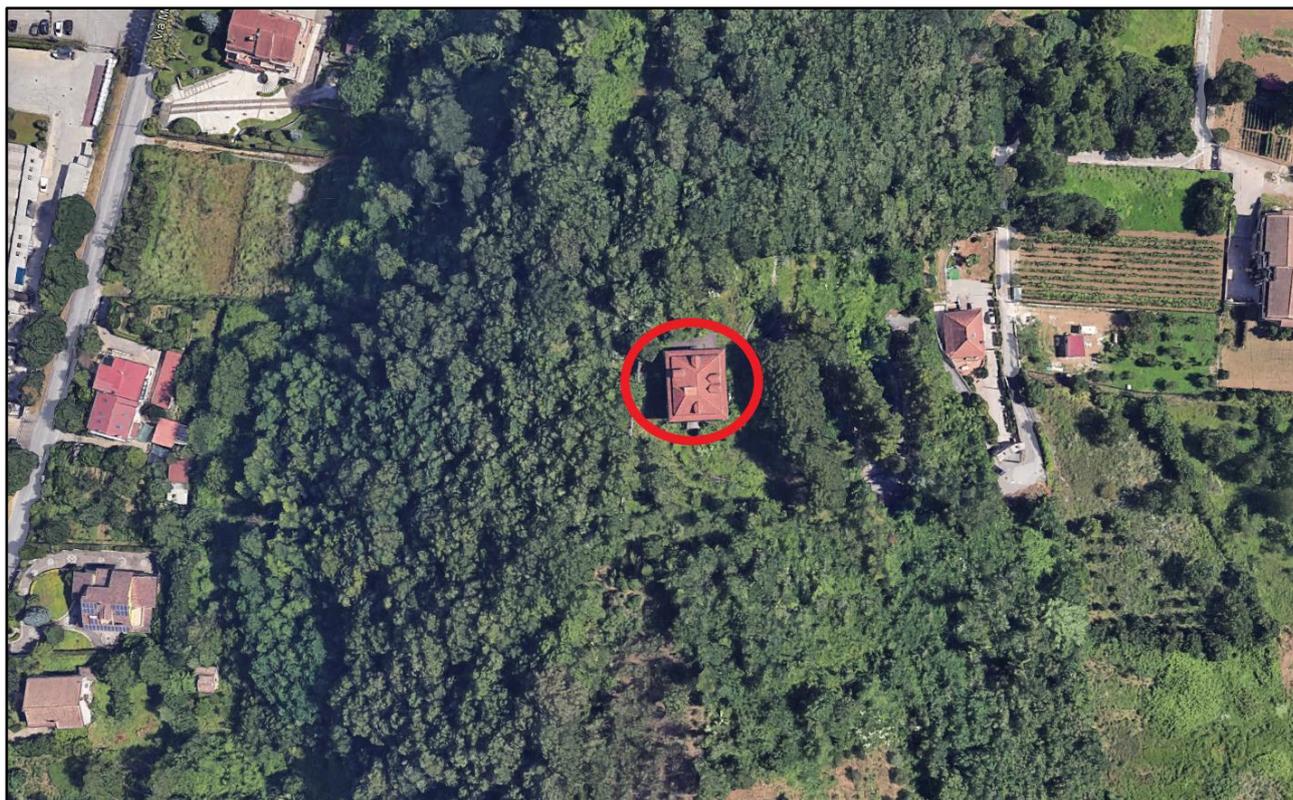
CATASTO												
Dati identificati				Dati di classamento								
		Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Catasto Fabbricati		19	651	1	-	-	corte	-	-	-	-	T
	1	19	651	2	-	-	F/3	-	-	-	-	T-1-2
		19	651	3	-	-	F/3	-	-	-	-	S1
INTESTATARIO												
Omissis Omissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11/04/1950 CF OMISSIS Proprietà 1/1												

(cfr. Allegato N.2/A : visura catastale per immobile)

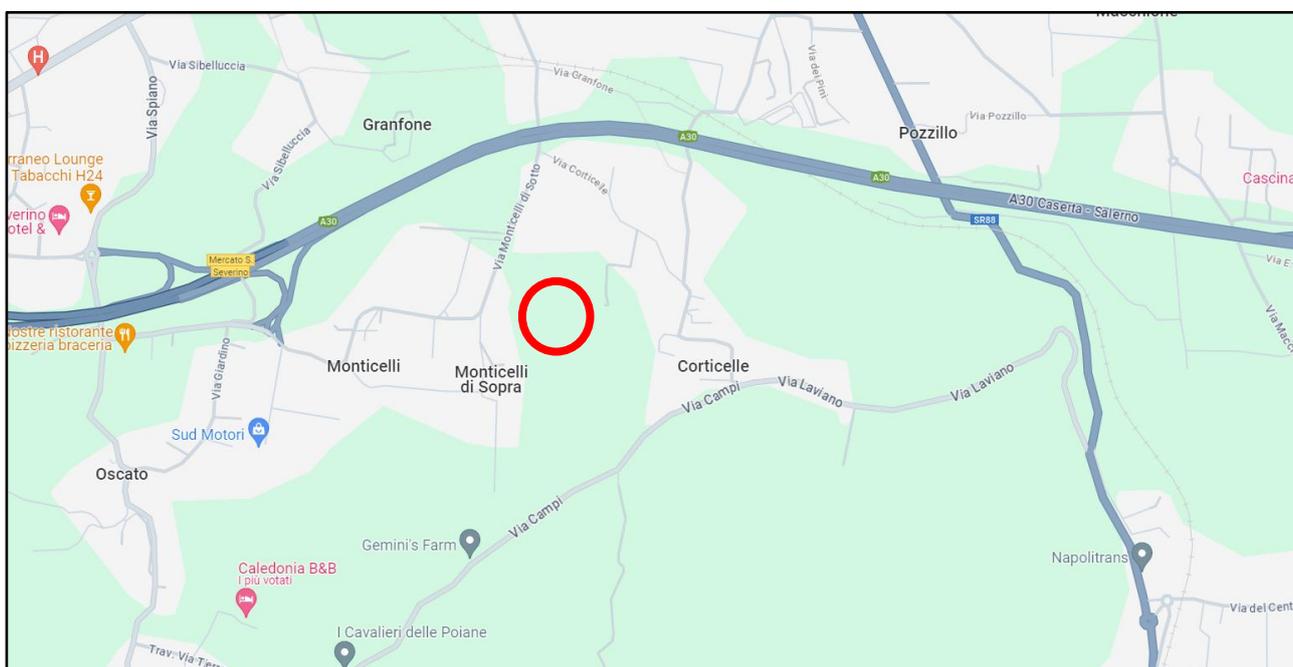
(cfr. Allegato N.2/B : visura catastale per soggetto)



Individuazione della p.lla651 su stralcio del Foglio di Mappa



Individuazione del fabbricato p.IIa651 aerofotogrammetria (Fonte Google Heart)



Individuazione della p.IIa651 su stralcio stradale Google Maps

NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (visura storica per immobile e per soggetto in **Allegato N.2/A e N.2/Be** foglio di mappa catastale – **EDM - in Allegato 3**) non emerge alcuna differenza relativamente alla localizzazione del bene, rispetto a quanto riscontrato sui luoghi ed a quella indicata sia nell'atto di pignoramento che nella stessa relazione Notarile. Tuttavia è da rilevare che il piano S1, indicato in catasto fabbricati al foglio 19 ,p.lla 651 sub.3, è relativo al locale adiacente il fabbricato che è posto a circa 1,50 m rispetto al calpestio del piano terra del fabbricato.

TITOLARITÀ

L'intero fabbricato unitamente alla corte di cui al punto (C) oggetto dell'esecuzione è di proprietà esclusiva dell'esecutato **Omissis Omissis** nato a Mercato San Severino (SA) l'11 Aprile 1950 C.F. OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

CONFINI

- L'intera particella 651 (fabbricato e corte) confina a Nord con la p.lla 649 e p.lla 646 e proseguendo in senso orario con la p.lla 76, con le p.lle 115-99-96 e 73.

D) PROPRIETA' ESCLUSIVA (1/1) del fondo alla località Monticelli di Sopra, riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, p.lla 646 , di mq 2918, Vigneto di classe 1, RD € 58,77; RA € 30,89;

E) PROPRIETA' ESCLUSIVA (1/1) del fondo alla località Monticelli di Sopra, riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, p.lla 649 , di mq 504, Vigneto di classe 1, RD € 10,15; RA € 5,34;

I beni staggiti, **allo stato attuale** , sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino (SA) con il seguente intestatario:

DATI CATASTALI

CATASTO								
Dati identificati				Dati di classamento				
		Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie mq	RD (€)	RA(€)
Catasto Terreni	1	19	646	Vigneto	1	2918	58,77	30,89
Catasto Terreni	2	19	649	Vigneto	1	504	10,15	5,34
INTESTATARIO								
Omissis Omissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11/04/1950 CF OMISSISProprietà 1/1								

(cfr. Allegato N.2/A : visura catastale per immobile)

(cfr. Allegato N.2/B : visura catastale per soggetto)



Individuazione delle p.ile 646 e 649 su stralcio del Foglio di Mappa

NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (visura storica per immobile e per soggetto in **Allegato 2/A e 2/Be** foglio di mappa catastale – **EDM - in Allegato 3**) non emerge alcuna differenza relativamente alla localizzazione del bene rispetto a quanto riscontrato sui luoghi ed a quella indicata sia nell'atto di pignoramento che nella stessa relazione Notarile.

TITOLARITÀ

I fondi di cui ai punti (D) ed (E) oggetto dell'esecuzione sono di proprietà esclusiva dell'esecutato **Omissis Omissis** nato a Mercato San Severino (SA) l'11 Aprile 1950 C.F. OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

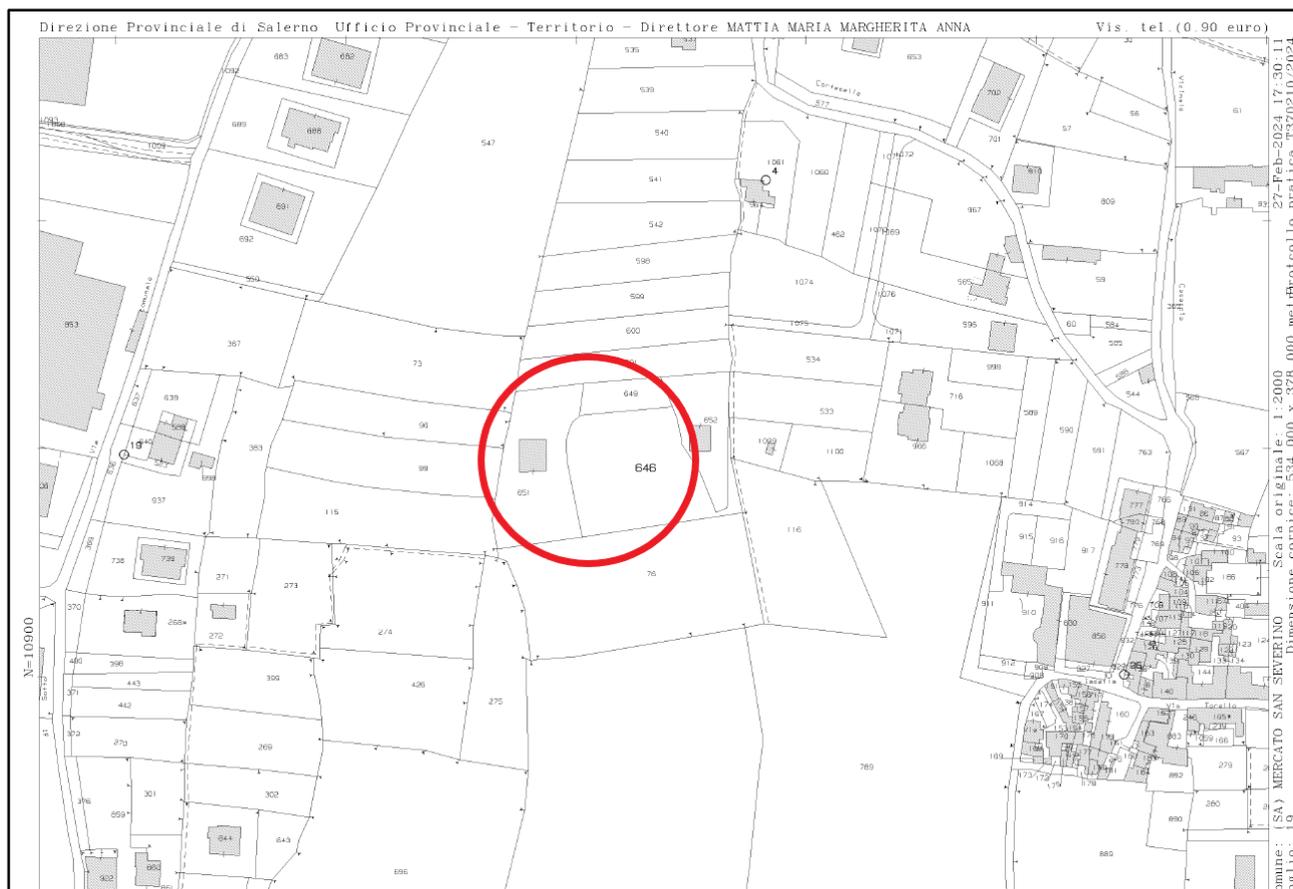
CONFINI

- La p.lla 646 confina a Nord con la p.lla 649 e proseguendo in senso orario con la p.lla 652, con la p.lla 76, con la p.lla 651.
- La p.lla 649 confina a Nord con la p.lla 601 e proseguendo in senso orario con la p.lla 652, con la p.lla 646, con la p.lla 651.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali dei beni prima descritti ai punti (C) (D) ed (E), si ritiene opportuno considerarli come **UNICO LOTTO** di vendita.

Infatti la **P.lla 651** (fabbricato in costruzione e corte), **p.lla 646** (terreno) e la **p.lla 649** (terreno) tutte e tre confinanti tra di loro. Inoltre il fabbricato in costruzione è raggiungibile tramite una strada di montagna – anch'essa di proprietà dell'esecutato - che attraversa le p.lle 646 e 649. Detta strada raggiunge la via pubblica dopo aver attraversato fondi limitrofi gravati quest'ultimi da servitù di passaggio, servitù costituita con atto notarile per Notaio Elio Rosapepe in data 27 settembre 1989.



Individuazione delle lle 651 , 646 e 649 su stralcio del Foglio di Mappa

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali, così come sopra indicati, **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura.

F) PROPRIETA' ESCLUSIVA (1/1) del fondo alla frazione Spiano, riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 27, p.la1 , di mq 7275, Bosco Ceduo di classe 2, RD € 20,66; RA € 3,01;

Il bene staggito, **allo stato attuale** , è identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino (SA) con il seguente intestatario:

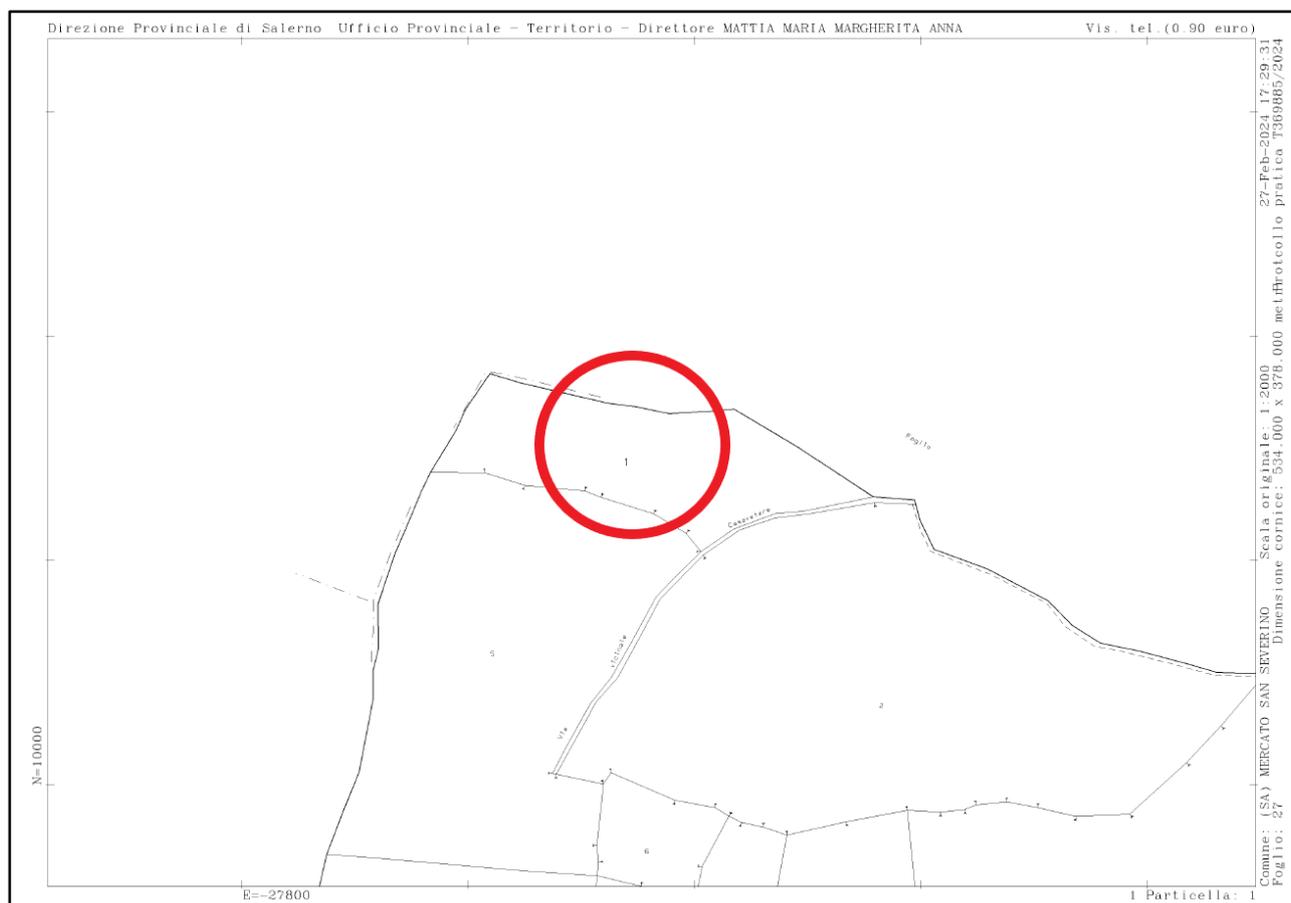
DATI CATASTALI

CATASTO									
			Dati identificati		Dati di classamento				
			Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie mq	RD (€)	RA(€)
Catasto Terreni	1	27	1		Bosco Ceduo	2	7275	20,66	3,01

INTESTATARIO
Omissis Omissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11/04/1950 CF OMISSISProprietà 1/1

(cfr. Allegato N.2/A : visura catastale per immobile)

(cfr. Allegato N.2/B : visura catastale per soggetto)



Individuazione dell'ap.lla1 del foglio 27 su stralcio del Foglio di Mappa



Individuazione dellap.lla1 del foglio 27 su stralcio Google Earth

NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (visura storica per immobile e per soggetto in **Allegato 2/A e 2/Be** foglio di mappa catastale– **EDM - in Allegato 3**) non emerge alcuna differenza relativamente alla localizzazione del bene e consistenza rispetto a quanto riscontrato sui luoghi ed a quella indicata sia nell'atto di pignoramento che nella stessa relazione Notarile.

TITOLARITÀ

Il fondo di cui al punto (F) oggetto dell'esecuzione è di proprietà esclusiva dell'esecutato **Omissis Omissis**nato a Mercato San Severino (SA)l'11 Aprile 1950 C.F. OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

CONFINI

- La p.lla 1 confina a Nord con la p.lla332 del foglio 23 e proseguendo in senso orario con la p.lla2, con la p.lla5 ,con la p.lla285 del foglio 23.

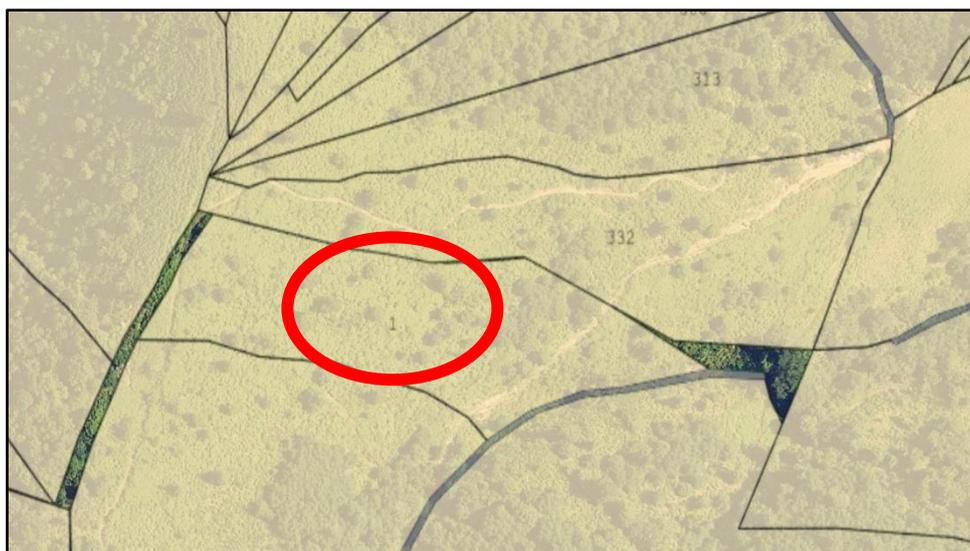


Figura 11 : stralcio p.lla1 del foglio 27

FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle peculiarità, caratteristiche funzionali del bene, la sua ubicazione, si ritiene opportuno considerarlo come **UNICO LOTTO** di vendita.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali, così come sopra indicati, **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI

1) LOTTO N. 1 :Locale commerciale -descritto al punto (A) - in piano terra sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via Aldo Moro n.13 facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale. Il bene, catastalmente è caratterizzato da un unico vano e piccolo WC. E' dotato di doppio accesso ,quello principale dalla via pubblica al civico n.13 e l'altro, di servizio, posto sul lato Est;Il bene è riportato

in catasto fabbricati al foglio n.13 p.lla 982 sub.1 del Comune di Mercato San Severino(SA).

Di seguito viene riportata la planimetria catastale del bene staggito ; la stessa è stata poi allegata nel fascicolo degli allegati.(cfr. ALLEGATO 14).

Data presentazione: 24/02/1971 - Data: 27/02/2024 - n. T373689 - Richiedente: SLLRFL51R05F912F

MODELLO
F. Cat. N. T. - 20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. M. 11/01/1971)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mercato S. Severino - Via Nuova Strada Provinciale (Capoluogo)
M. De Santis Carmine nato a Mercato S. Severino il 8/8/1924 -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

Scheda C M=0417759
giusto Vedi scheda C M=0417760

Strada Provinciale
ditta Intestataria
4.20
2.30
ditta Intestataria
ditta Intestataria
ditta Intestataria

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24.2.1971	13
PROT. N° 39	982
	1

Compilato dal geometra Antonio Pergamo
Escritto all'Albo dei geometri della Provincia di Salerno
DATA 15/11/1971
Firma: *geom. Pergamo*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/02/1971 - Data: 27/02/2024 - n. T373689 - Richiedente: SLLRFL51R05F912F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2024 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO(F 139) - < Foglio 13 - Particella 982 - Subalmeno 1 >
VIA MACCELLO n. 3 Piano I

Planimetria Catastale del bene staggito

1) LOTTO N.2 :Locale commerciale-descritto al punto (B) - in piano terra sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) in via Aldo Moro n.15 facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale. Il bene, catastalmente è caratterizzato da un unico vano ed un piccolo WC. Ad esso si accede dalla via pubblica al civico n.15.bene è riportato in catasto fabbricati al foglio n.13 p.Ila 982 sub.2 del Comune di Mercato San Severino(SA).

Di seguito viene riportata la planimetria catastale del bene staggito ; la stessa è stata poi allegata nel fascicolo degli allegati.(cfr. ALLEGATO 14).

Data presentazione: 24/02/1971 - Data: 27/02/2024 - n. T373690 - Richiedente: SLLRFL51R05F912F

MODULARIO P. - Cir. S.F. n. 203

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. DECRETO-LAVORO DI AZIENDA DEL N. 410)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mercato S. Severino - Via Nuova strada Provinciale (Cipolani)
Dim. De Santis Carmine nato a Mercato S. Severino il 8/2/1924 -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

Scheda C N°0497227
Cetto Vedi scheda C N°0497260

NUOVA STRADA PROVINCIALE

ditta Intestataria

ho. n.20

ditta Intestataria

piano terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24-2-1971
PROT. N° 40

13
982
2

Completata dal Geom. Antonio Pergano
(titolo, serie e numero del foglio)
Inscritta all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno
data 15/6/1972
firma: geom. Antonio Pergano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/02/1971 - Data: 27/02/2024 - n. T373690 - Richiedente: SLLRFL51R05F912F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2024 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO(FI138) - < Foglio 13 - Particella 982 - Subaliquota 2 >
AREA 01
VIA MACCELLO n. 5 Piano T

Planimetria Catastale del bene staggito

- 2) LOTTO N.3 : Fabbricato in corso di costruzione -descritto al punto (C) –**
con corte esterna ; **terreno descritto al punto (D) ; terreno descritto al**
punto (E). Il fabbricato , in corso di costruzione , è riportato in catasto fabbricati
alla p.lla 651 cat. F/3;i terreni al foglio 19 p.lla 646 e p.lla 649 del Comune di
Mercato San Severino (SA).
- 3) LOTTO N.4 :terreno ubicato in località Spiano e descritto al punto (F) di**
qualità bosco ceduo,riportato in catasto terreni al foglio 27, p.lla 1 del Comune di
Mercato San Severino (SA).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI QUATTRO LOTTI:

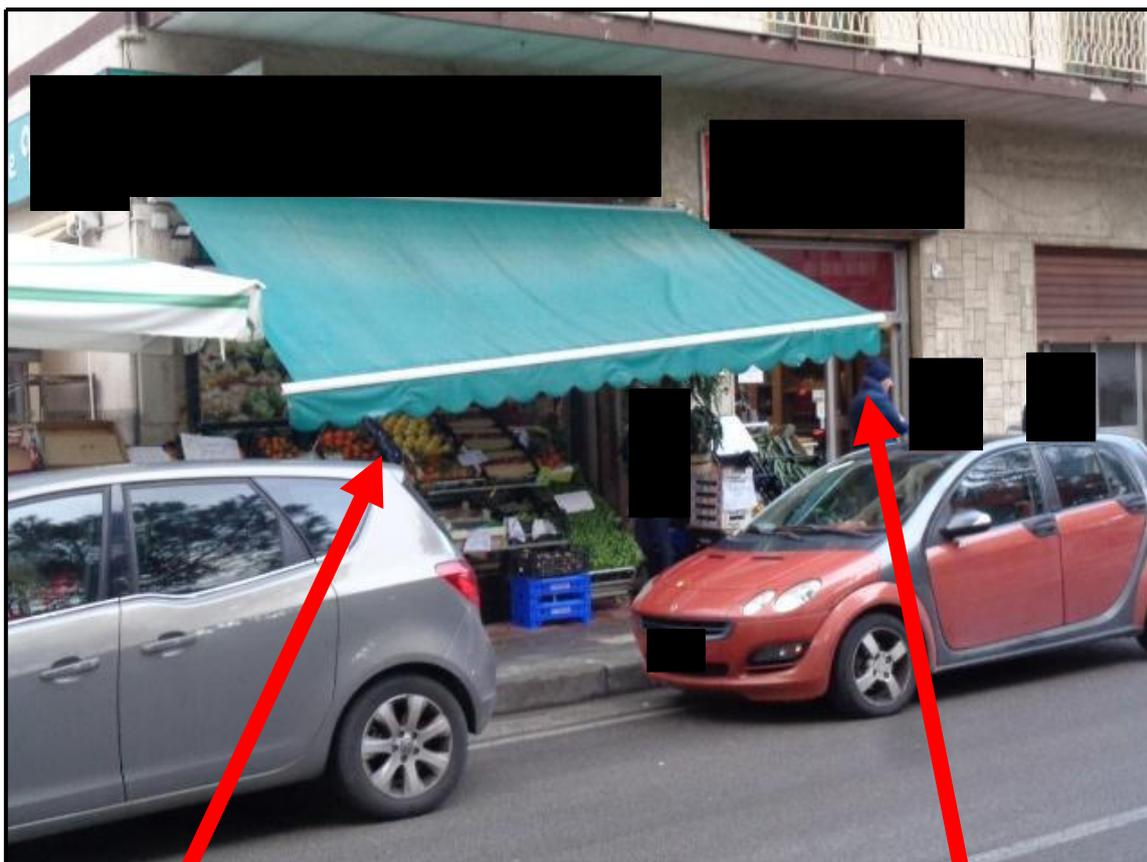
**a) Caratteristiche del fabbricato dove sono ubicati i due locali commerciali
che costituiscono il Lotto n.1 ed il Lotto n.2 :**

I due locali commerciali fanno parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale,denominato Condominio Ommissis, sito in via Aldo Moro n.19/1 del Comune di Mercato San Severino(SA). Il fabbricato edificato alla fine degli anni '60, di conformazione parallelepipedica regolare, con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti latero-cementizio con muratura di tompagno. E' caratterizzato da quattro piani in elevazione oltre il piano terra, adibito ad attività commerciali, dove sono ubicati i due locali staggiati.Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. **Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto.**

Il tutto visualizzato con la foto n. 1 di seguito allegata con
l'indicazione dei due negozi staggiti



(foto n.1 Fabbricato dove sono ubicati i due negozi staggiti)



Locale contraddistinto con il sub. 1

Locale contraddistinto con il sub.2

(Foto n. 2 - individuazione dei due locali commerciali -)

Il fabbricato è ubicato in via Aldo Moro - zona centrale del Comune di Mercato San Severino. Esso è stato realizzato in virtù di Autorizzazione Edilizia N. 4815 del 15/06/1968 e successiva variante in pari data n. 368 entrambe rilasciate al sig. Omissis [redacted] padre dell'esecutato. (cfr. ALLEGATO 17).

In data 16/12/1970 , veniva rilasciato il permesso di abitabilità. (cfr. ALLEGATO 18).

LOTTO N.1 :locale commerciale individuato con il **sub.1**, al momento del sopralluogo, è adibito alla vendita di frutta e verdura ed è tenuto in locazione con regolare contratto. Esso presenta una pavimentazione in marmette con scaglie di marmo (40 cm x 40 cm) e le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è caratterizzato da controsoffittatura. Il WC, completo di antibagno, posto a Nord del locale, è dotato di lavatoio, vaso e lavabo in vitreous-china e le pareti sono rivestite con maioliche 20cm x 20cm di colore bianco. Gli

infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio completi serrande in metallo. Le ornie e le soglie sono in travertino. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico. L'altezza interna $h = 4,20$ m , mentre quella del bagno è pari ad $h = 2,60$ m.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente.

Di seguito la documentazione fotografica dello stato dei luoghi, planimetria attuale con la tabella riepilogativa delle superfici per ogni singolo ambiente:



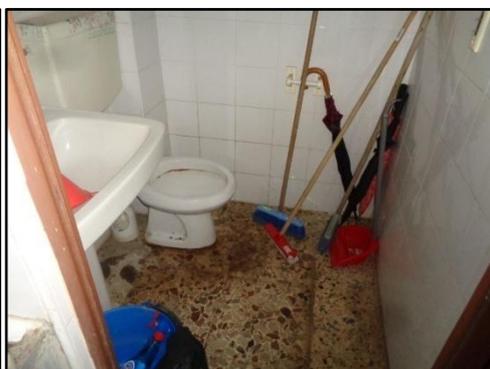
(particolare ingresso su via Aldo Moro)



(interno del locale)



(antibagno)



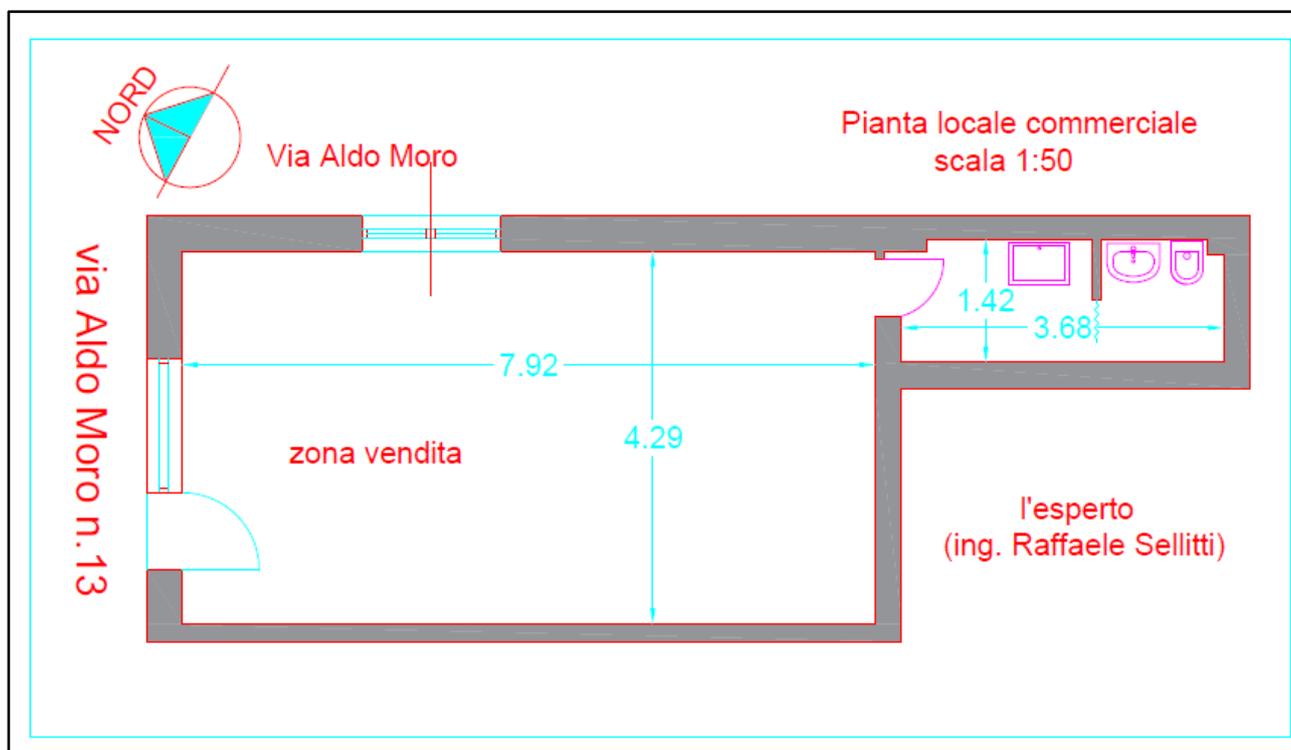
(bagno)



(interno del locale)

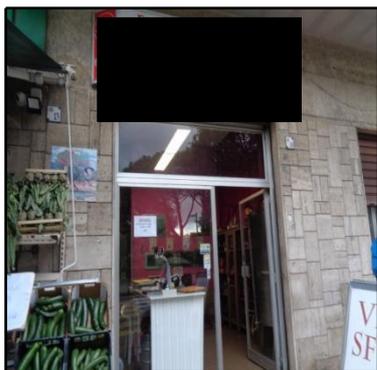


(particolare del 2° accesso)



(planimetria del locale commerciale che costituisce il Lotto n.1)

Le superficie utili sono state indicate nella tabella seguente :



(particolare ingresso su via Aldo Moro)



(interno del locale)



(come la precedente)



(locale retrostante)



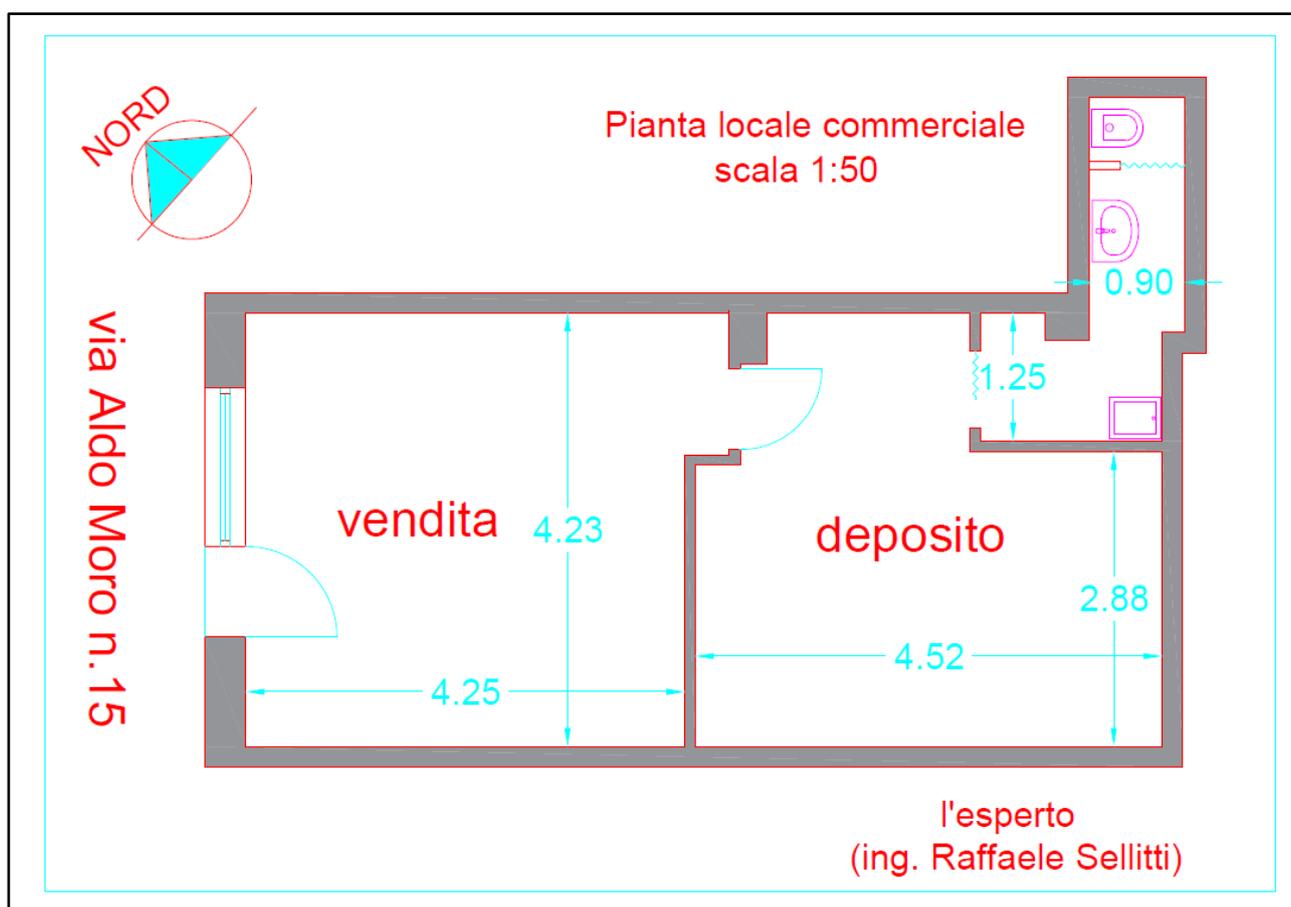
(come la precedente)



(spogliatoio)



(antibagno) (bagno)



(planimetria del locale commerciale che costituisce il Lotto n.2)

Le superficie utili sono state indicate nella tabella seguente :



Fabbricato Prospetto SUD-EST e corte esterna



Prospetto EST



Locale al piano S1 sul fronte nord del fabbricato



Piano Terra del fabbricato



Particolare vano scala



Come la precedente



Come la precedente



Cavedio di separazione in piano terra



Particolare corte esterna lato Ovest



Ambienti in primo piano



Come la precedente



Secondo piano



Particolare balconi



Particolare muratura di tompagno



Interno del secondo piano



Piano sottotetto



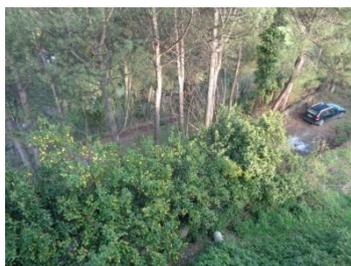
Come la precedente



Terreno p.lla646-649



Terreno p.lla646-649



Terreno p.lla646-649



Terreno p.lla646-649



Strada di accesso



terreno p.lla 646-649



Terreno p.lla 646-649



Strada di proprietà dell'esecutato
di accesso ai beni



Terreno p.lla 646-649



Cancello d'accesso alle p.lle 646-649 ed al fabbricato



Come la precedente



terreno staggiato con vista del fabbricato

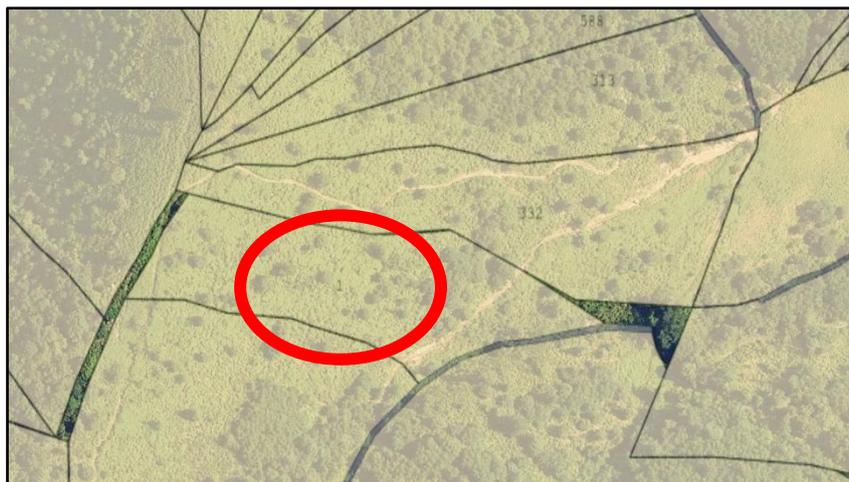
Tabella riepilogativa delle superfici utili del fabbricato e dei terreni :

Mercato San Severino – Corticelle -		
Piano	Destinazione	Superficie
Piano Rialzato	Residenziale	135,00
Primo Piano	Residenziale	117,00
Secondo Piano	Residenziale	120,00
Totale Sup. Residenziale		mq 372,00
Sottotetto	Non residenziale	122,00
Locale p.t.	Non Residenziale	66,00
T-1-2	Balconi	102,00
	Vano scala	13,00
Totale Sup non Residenziale.....		mq 303,00
TOTALE SUPERFICIE.....		mq 675,00
Foglio 19 p.IIa 651 – Corte(mq 2.145,00 – 262,00 mq) = mq 1.883,00		
SUPERFICIE DEI TERRENI		
Foglio 19 p.IIa 646 Vigneto		mq 2918,00
Foglio 19 p.IIa 649 Vigneto		mq 504,00

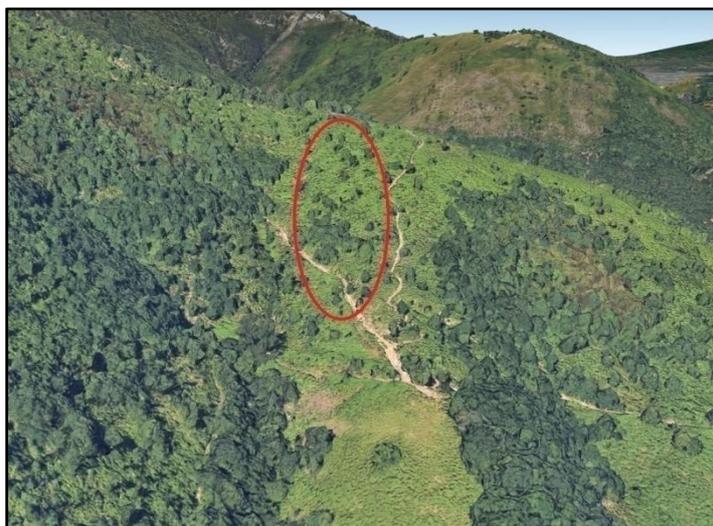
LOTTO N.4 :Terreno di qualità Bosco Ceduo, ubicato in località Spiano riportato in catasto terreni al foglio 27 ,p.IIa n.1.

SUPERFICIE DEL TERRENO	
Foglio 27 p.IIa 1 Bosco Ceduo	mq 7275,00

Di seguito stralcio d'insieme della p.IIa de quo ed immagini reperite da Google Earth atteso che il bene è ubicato in una zona montagnosa ,di difficile accesso,priva di strade carrabili.



Stralcio p.lla 1 foglio 27(terreno in località Spiano)



Individuazione del terreno foglio 27p.lla 1



Come la precedente

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI

Per il calcolo della “superficie commerciale”, cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è al successivo paragrafo in ordine al calcolo della superficie convenzionale.

La Superficie Convenzionale o “superficie commerciale” tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti residenziali, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, soffitte, ecc. e le pertinenze. La somma non è aritmetica ma è sviluppata dopo aver “virtualizzato” le superfici secondarie con l’utilizzo di coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell’offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superficie “omogeneizzate”, sono sommate per il calcolo della superficie commerciale arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;
- Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;
- Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili identificati al Foglio 13 del Comune di Mercato San Severino p.lla 982 sub.1 e sub.2 cat.C/1 e quello identificato al foglio 19 dello stesso Comune p.lla 651 sub.1,sub.2 e sub.3 cat.F/3 oggetto del pignoramento **NON RIENTRANO** nella categoria per cui è obbligatorio l'APE ai sensi del D.L. 04/06/2013 n. 63, convertito con Legge 03/08/2013 n. 90.

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (planimetrie catastali dei locali commerciali in **Allegato 14**, visure storiche per immobile e per soggetto in **Allegato 2/A e 2/B** e fogli di mappa catastale in **Allegato 3**) non emerge nessuna differenza relativamente alla localizzazione degli stessi rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.

Confrontando dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle relative trascrizioni sono **concordi** con quanto riportato nelle visure storiche catastali.

Nell'atto di pignoramento vengono indicati i seguenti beni :

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino Foglio 13 Particella 982Sub.1 ,Cat. C/1, classe 6, consistenza 37 mq , R.C. € 204,47 ,superficie totale 44 mq , via Macello n.3 ,piano T.
- 2) Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino Foglio 13 Particella 982 Sub.2 ,Cat. C/1, classe 6, consistenza 39 mq , R.C. € 215,52 ,superficie totale 44 mq , via Macello n.5 ,piano T.
- 3) Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino Foglio 19 Particella 651 Sub.1 , BCNC , via Corticelle ,piano T.
- 4) Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino Foglio 19 Particella 651, Sub.2 ,Cat. F/3, via Corticelle ,piano T-1-2.

- 5) Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino Foglio 19 Particella 651, Sub.3 ,Cat. F/3, via Corticelle ,piano S1.
- 6) Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino Foglio 27 Particella 1, R.D. € 20,66,R.A. € 3,01 , bosco ceduo di classe 2, superficie 7.275 mq.
- 7) Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino Foglio 19 Particella 646, R.D. € 58,77; R.A. € 30,89 ,Vigneto di classe 1, superficie 2.919 mq.
- 8) Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino Foglio 19 Particella 649, R.D. € 10,15; R.A. € 5,34; Vigneto di classe 1, superficie 504 mq.

Gli stessi **sono concordi** con quelli riportati nella relazione notarile, del Notaio Stefano Campanella,redatta in data 27/06/2023.

I dati catastali **sono concordi** con quelli riportati nelle visure storiche per immobile e per soggetto estratte dallo scrivente ad **eccezione** del fabbricato in corso di costruzione dove dalla visura storica per soggetto della p.lla 651 sub.1,sub.2 e sub.3 essa pur risultando in testa all'esecutato viene indicata una data di nascita ed il CF in maniera errata. (cfr.**Allegato 2/B** visura storica per soggetto). L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica catastale.

Inoltre nell'atto di pignoramento viene indicato la presenza di un piano seminterrato riportato in catasto fabbricati con la p.lla 651 sub.3 piano S1,cat. F/3. Si precisa che essendo il fabbricato non accatastato in quanto in corso di costruzione il piano S1 rappresenta il locale posto a Nord del fabbricato posto a quota -1,50 m rispetto alla quota del primo livello del fabbricato.

CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA

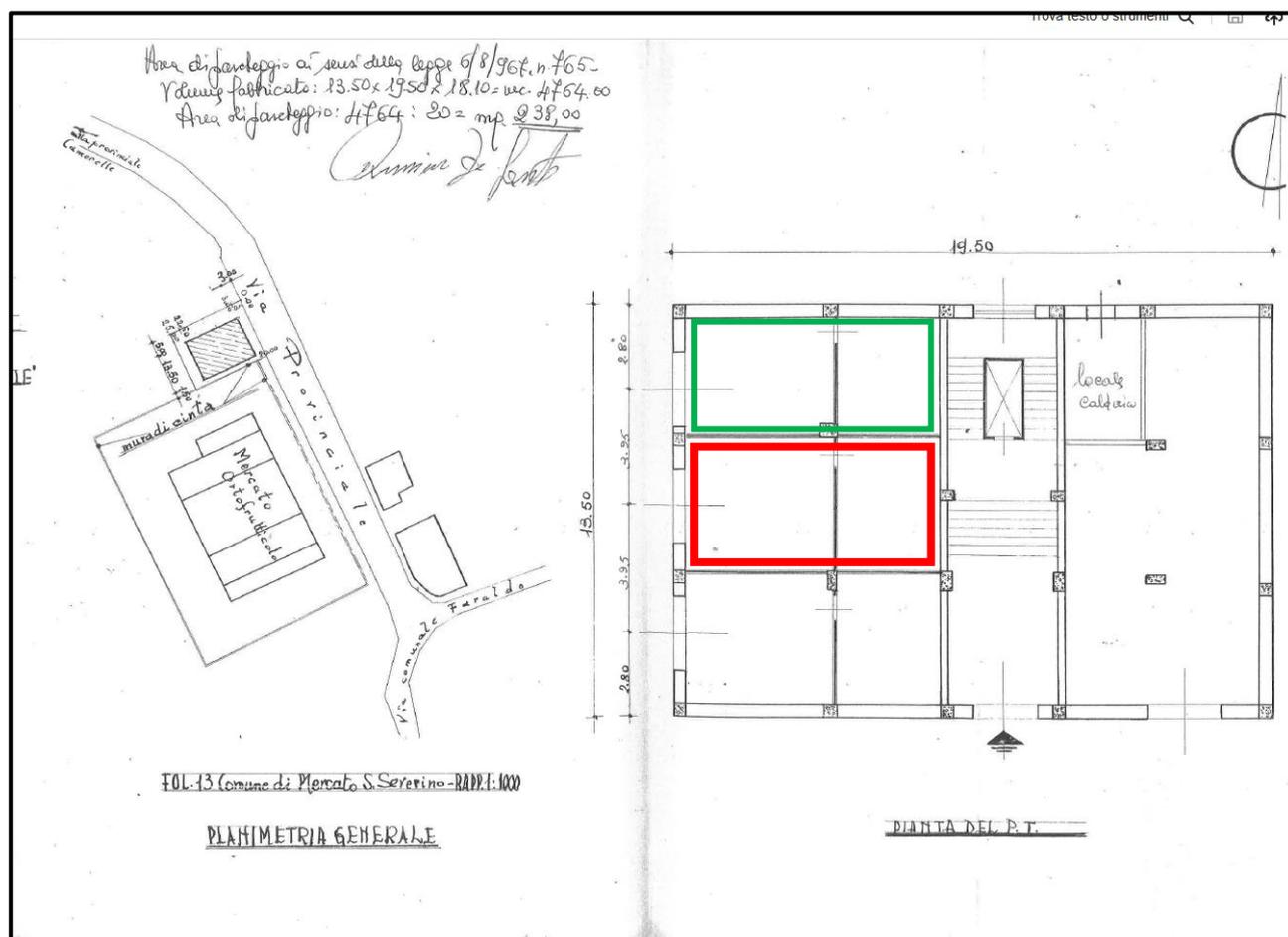
- **Locali Commerciali** : dal raffronto tra gli elaborati grafici di progetto dei due locali, assentiti con licenza edilizia del 1968 , con quelli catastali ed il rilievo eseguito dallo scrivente, al fine di riferire circa la verifica di conformità edilizia /urbanistica scaturisce una diversa **distribuzione degli spazi interni e creazione di un WC**. Nello specifico è stato rinvenuto un bagno (**WC indicato in**

planimetria)sia nel negozio identificato con il sub.1 che in quello identificato con il sub.2 oltre una diversa distribuzione degli spazi interni.

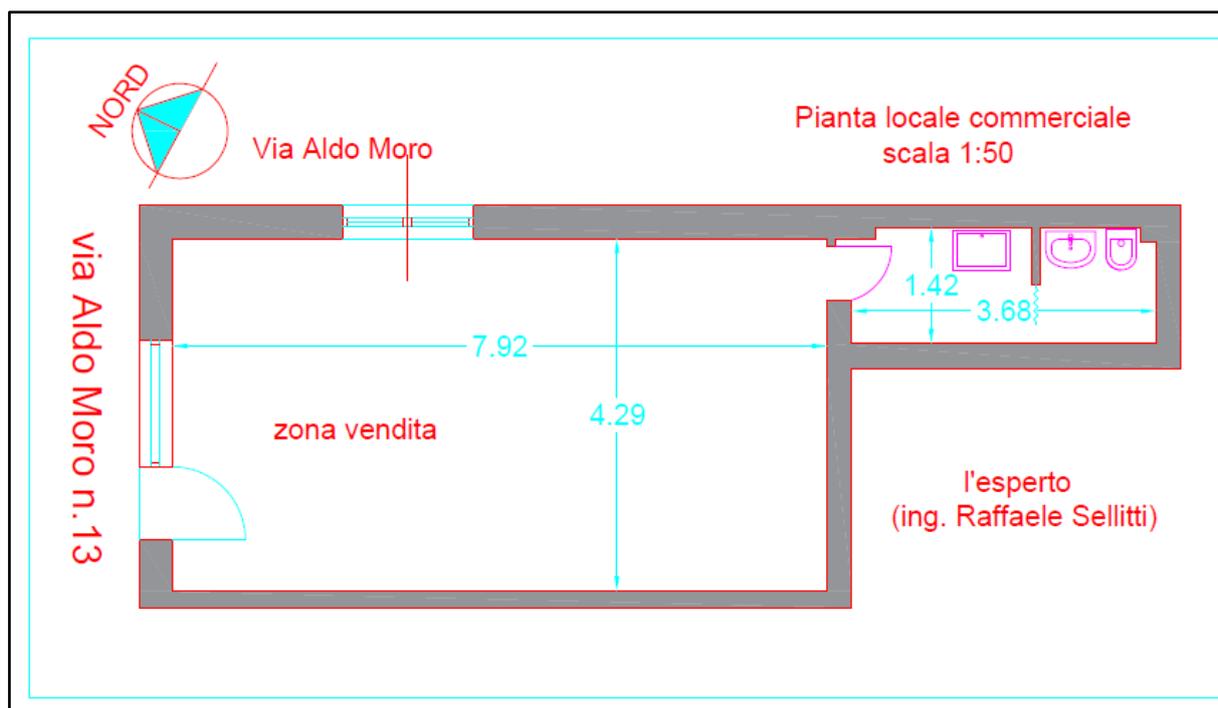
E' opinione dello scrivente che la regolarizzazione delle difformità rinvenute possano essere sanate a mezzo C.I.L.A. per accertamento di conformità oltre ,poi, l'allineamento delle schede planimetriche catastali. Il costo è quantificabile in circa euro 1.000,00 per ciascuna unità.

Si precisa,dunque, che i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario. Tale occorrenza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima mediante una riduzione del più probabile valore di mercato.

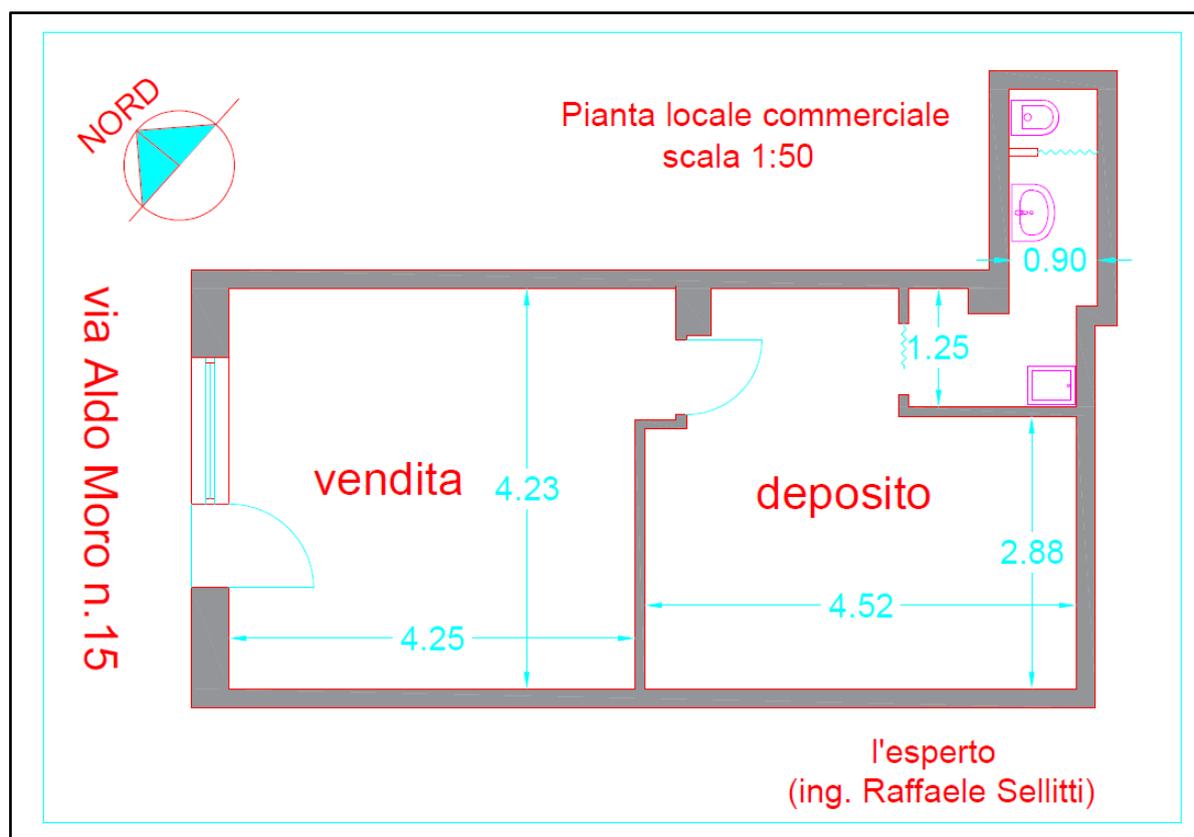
Di seguito, per semplicità di lettura , vengono riportate le planimetrieassentitedeidue locali ,quella catastale e quellaredatta dallo scriventecon le difformità rinvenute :



Planimetria del piano terra assentita con autorizzazione edilizia del 1968

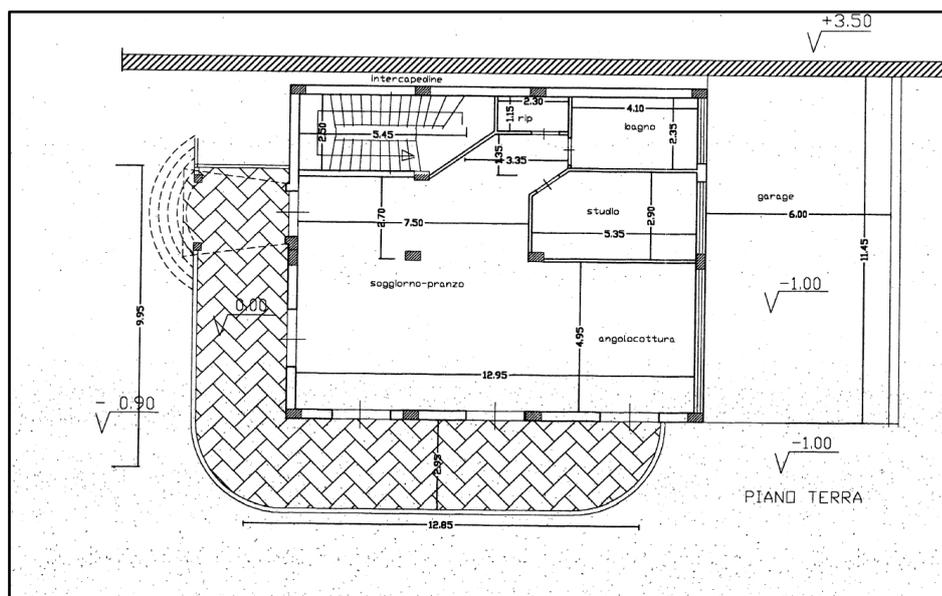


Planimetria del Sub.1 rinvenuta allo stato attuale

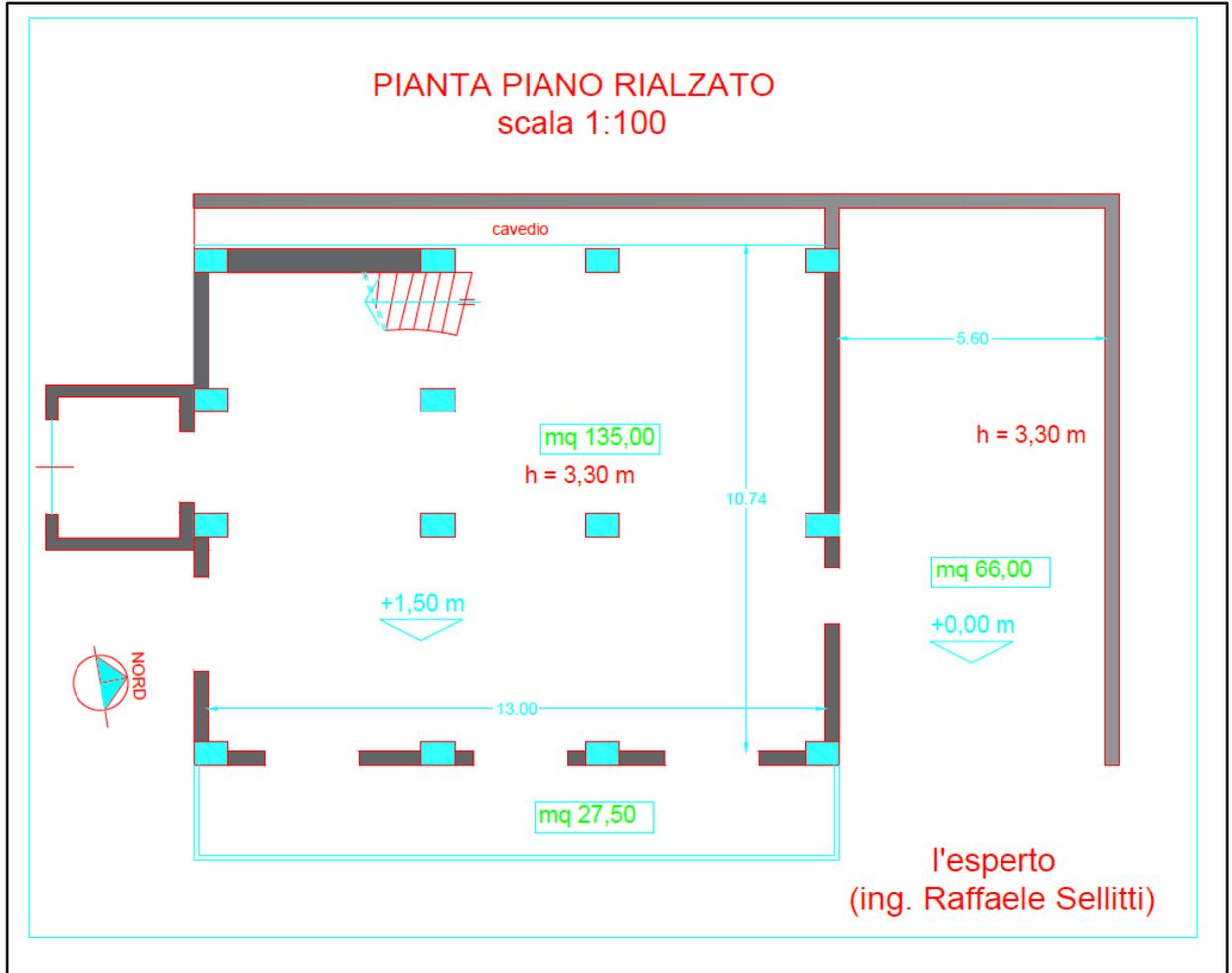


Planimetria del Sub.2 rinvenuta allo stato attuale

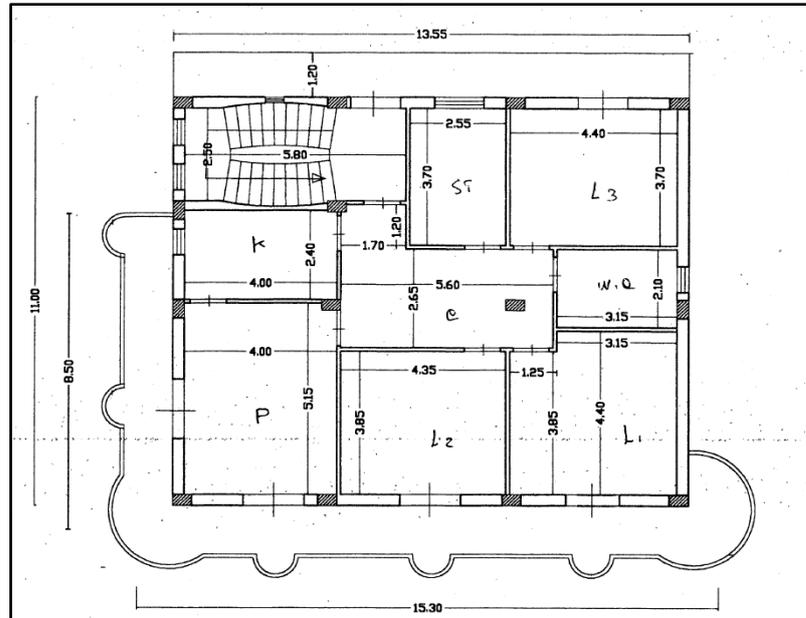
- **Fabbricato in corso di costruzione** : dal raffronto dello stato attuale rinvenuto dallo scrivente con gli elaborati grafici della **concessione in sanatoria N.12/D Legge 47/85** , rilasciata all'esecutato in data 30/09/2002 **non risulta alcuna difformità** rispetto a quanto assentito, fatta eccezione di piccole difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni ,non rilevanti ai fini urbanistici. Inoltre si segnala che il piano terra indicato nei grafici della CE esso risulta a circa 1,50 m dal piano di campagna.
- Di seguito, per semplicità di lettura , vengono riportati i grafici assentiti del bene de quo e quelle redatte dallo scrivente:



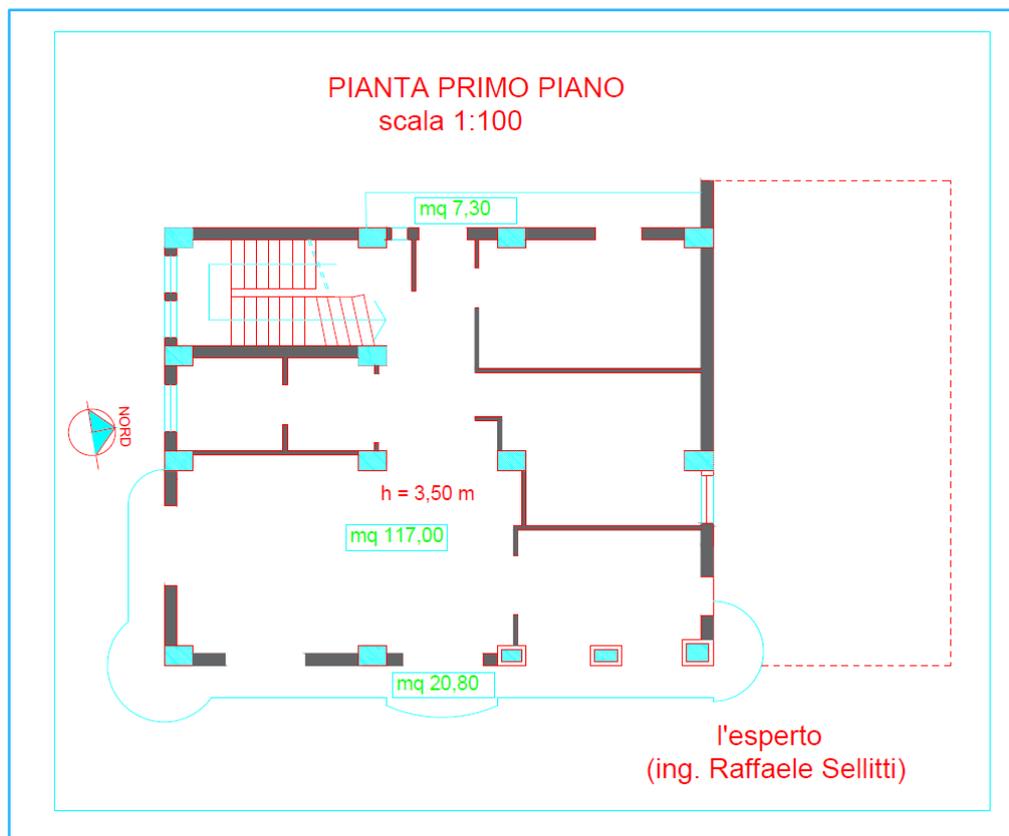
Pianta piano terra/rialzato assentita con CE in sanatoria n.12/D



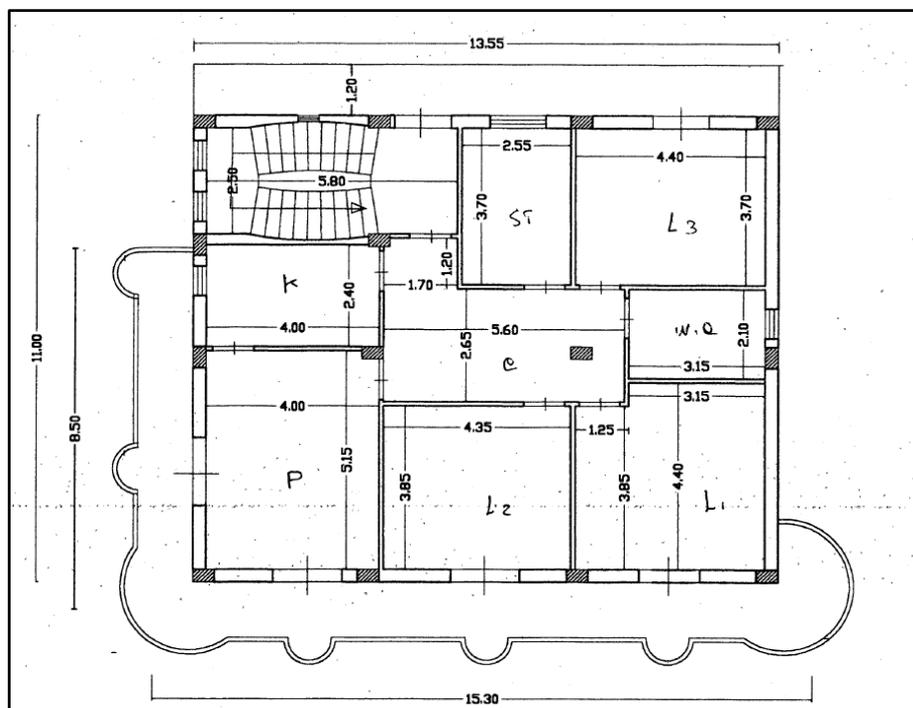
Pianta piano terra/rialzato attuale



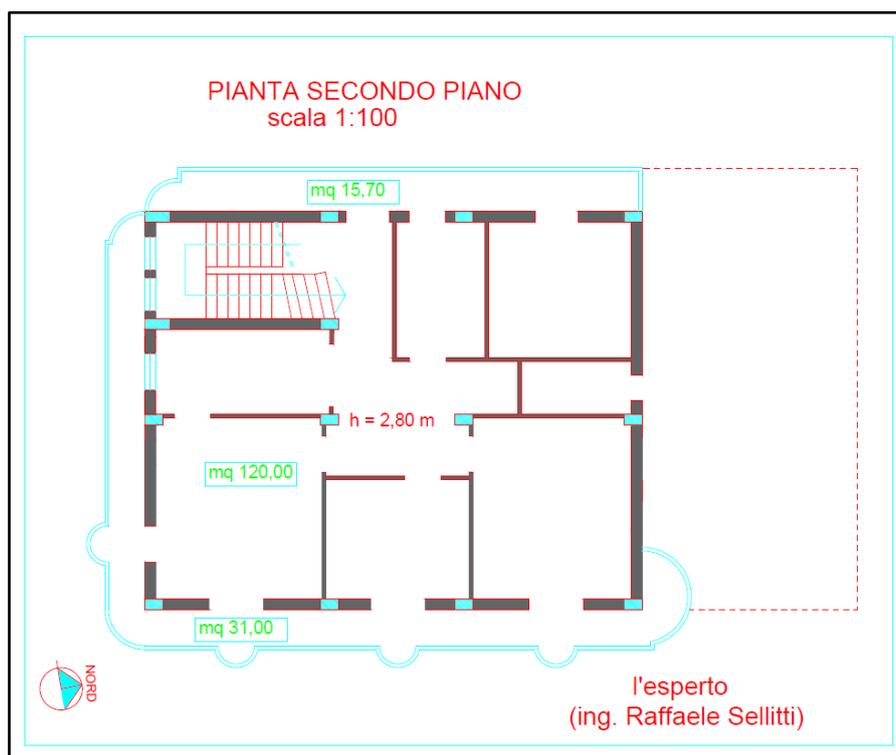
Pianta primo piano assentita con CE in sanatorian.12/D



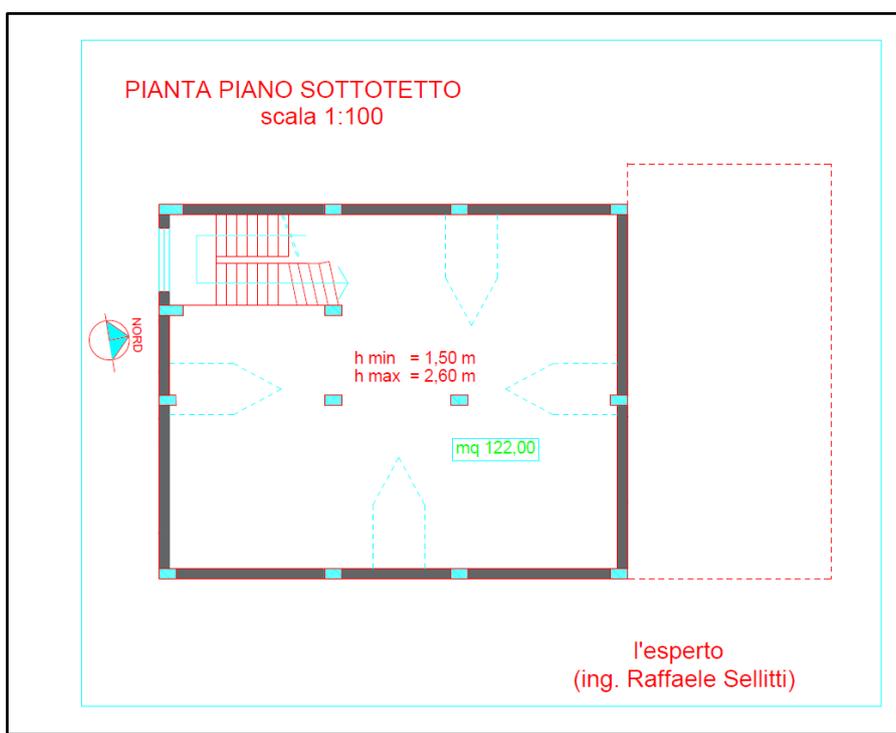
Pianta primo piano attuale



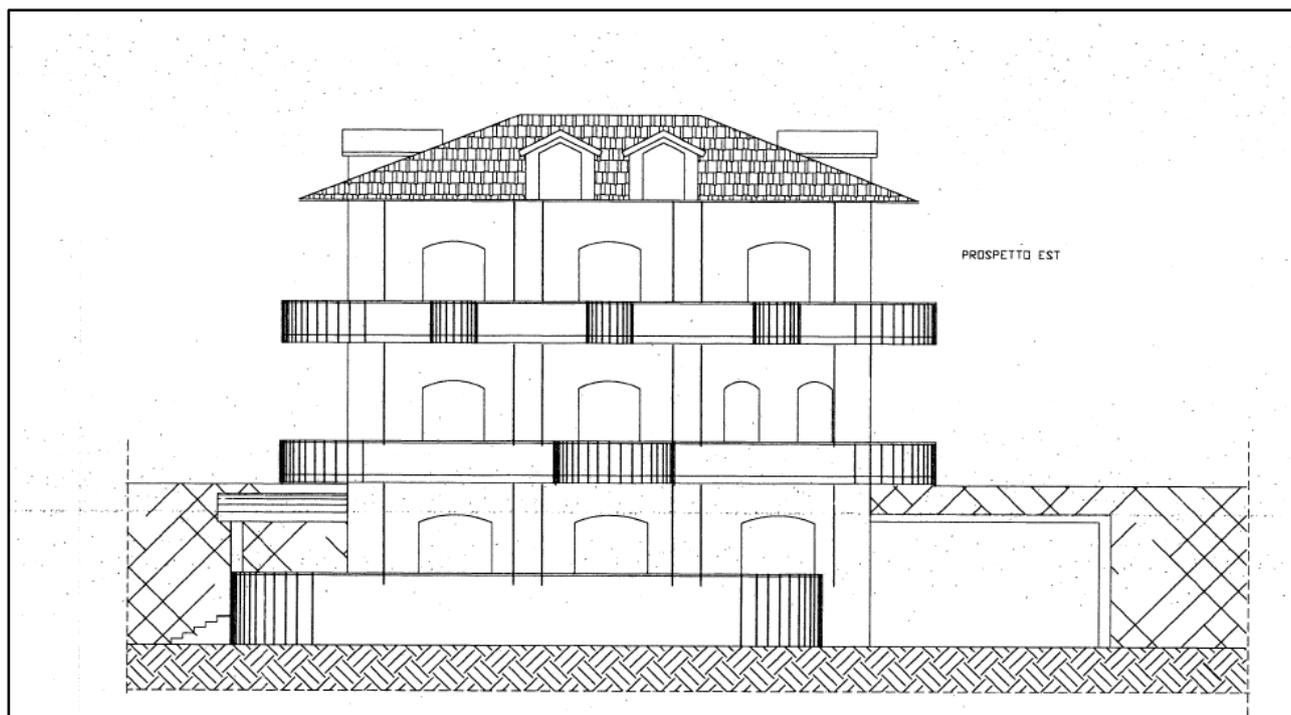
Pianta secondo piano assentita con CE in sanatorian.12/D



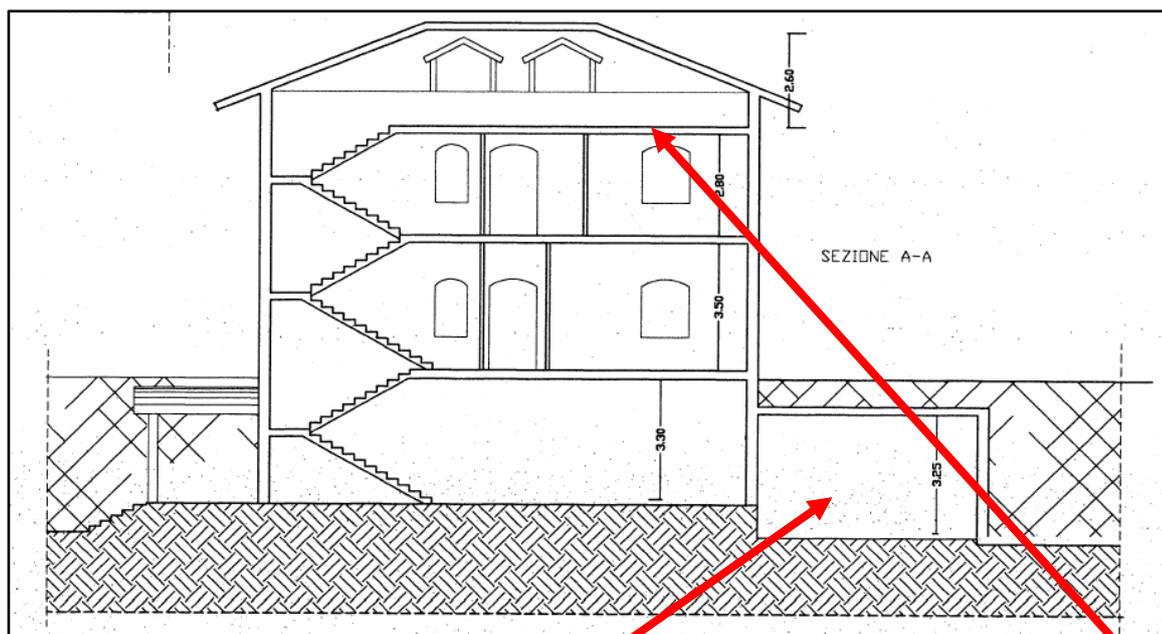
Pianta secondo pianoattuale



Pianta piano sottotetto



Prospetto assentito con CE in sanatoria



Locale garage Piano S1

Piano sottotetto

Sezione assentita con CE in sanatoria

Dai grafici assentiti si evince che il piano S1 corrisponde al locale garage. Inoltre il piano sottotetto non indicato nella richiesta di sanatoria è ben rappresentato nei grafici

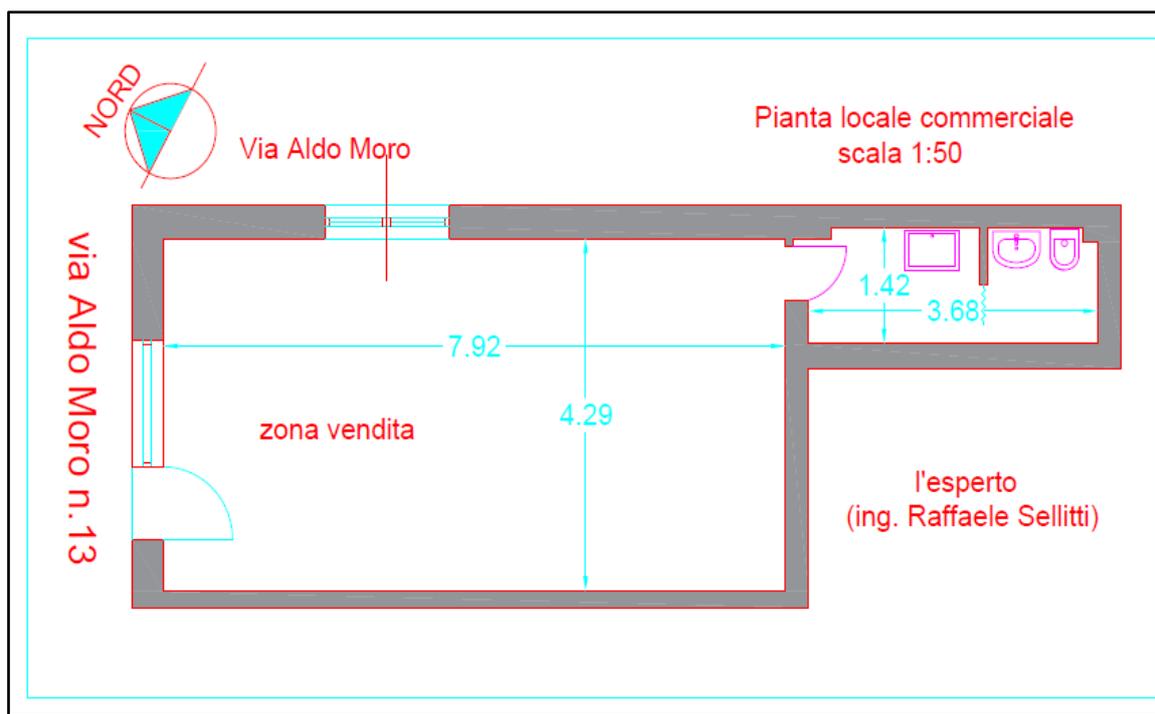
assentiti. (Sezione A-A sopra riportata). E' opinione dello scrivente che tale superficie, tuttavia, sia stata sanata con la CE in sanatoria.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO N.1:

- **PIENA ED INTERA PROPRIETA'** DEL LOCALE COMMERCIALE IN PIANO TERRA IN VIA ALDO MORO N. 13 di MERCATO SAN SEVERINO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE AD USO RESIDENZIALE DENOMINATO PALAZZOOMISSIS SITO IN VIA ALDO MORI N.19/1. L'IMMOBILE E' CARATTERIZZATO DA DOPPIO INGRESSO DALLA VIA PUBBLICA E SI COMPONE DI UN UNICO AMBIENTE CON ANTIBAGNO E WC .LA SUPERFICIE UTILE E' PARI A CIRCA 39,00 MQ .
- **CONFINA** A NORD CON ALTRA U.I. (CHE COSTITUISCE IL LOTTO N.2 IN SEGUITO DESCRITTO) E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO CON LA VIA PUBBLICA ,CON LA VIA PUBBLICA ,CON ALTRA U.I.
- **E' RIPORTATO IN CATASTO** FABBRICATI AL FOGLIO 13 DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO , P.LLA 982 SUB.1 , CAT. C/1 ,cl.6, CONSISTENZA 37 m², SUP. CAT. 44 m² , R.C. € 204,47;
- LO STATO DEI LUOGHI RINVENUTO CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE MA NON AI GRAFICI ASSENTITI CON LICENZA EDILIZIA DEL 15/06/1968.
- E' OPINIONE DELLO SCRIVENTE CHE LA REGOLARIZZAZIONE DI TALI DIFFORMITÀ POSSA ESSERE CONSEGUITA A MEZZO C.I.L.A., IN SANATORIA OLTRE L'ALLINEAMENTO CATASTALE , CON UN COSTO QUANTIFICABILE IN CIRCA EURO 1.000,00.

Di seguito la planimetria del bene staggito che costituisce il **Lotto n.1:**



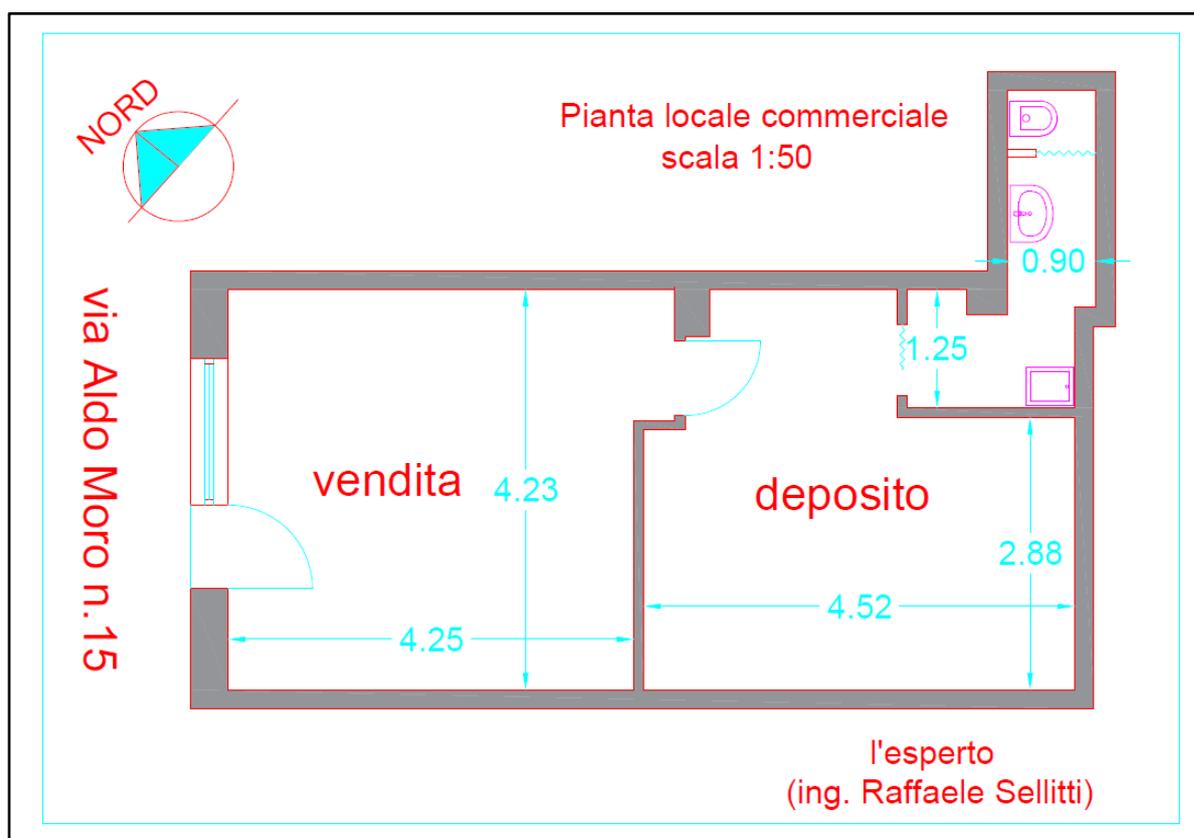
(Planimetria del bene staggito che costituisce il lotto N.1)

LOTTO N.2:

- **PIENA ED INTERA PROPRIETA'** DEL LOCALE COMMERCIALE IN PIANO TERRA IN VIA ALDO MORO N. 15 di MERCATO SAN SEVERINO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE AD USO RESIDENZIALE DENOMINATO PALAZZO OMISSIS SITO IN VIA ALDO MORI N.19/1. L'IMMOBILE E' CARATTERIZZATO DA INGRESSO DALLA VIA PUBBLICA E SI COMPONE DI DUE AMBIENTI CON ANTIBAGNO E WC. LA SUPERFICIE UTILE E' PARI A CIRCA 38,00 MQ .
- **CONFINA** A NORD CON ALTRA U.I. E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO CON LA VIA PUBBLICA , CON ALTRA U.I.(CHE COSTITUISCE IL LOTTO N.1 PRIMA DESCRITTO) ,CON ALTRA U.I.
- **E' RIPORTATO IN CATASTO** FABBRICATI AL FOGLIO 13 DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO , P.LLA 982 SUB.2 , CAT. C/1 ,cl.6, CONSISTENZA 39 m², SUP. CAT. 44 m², RENDITA CATASTALE € 215,52;

- LO STATO DEI LUOGHI RINVENUTO CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE MA NON AI GRAFICI ASSENTITI CON LICENZA EDILIZIA DEL 15/06/1968.
- E' OPINIONE DELLO SCRIVENTE CHE LA REGOLARIZZAZIONE DI TALI DIFFORMITÀ POSSA ESSERE CONSEGUITA A MEZZO C.I.L.A., IN SANATORIA OLTRE L'ALLINEAMENTO CATASTALE , CON UN COSTO QUANTIFICABILE IN CIRCA EURO 1.000,00.

Di seguito la planimetria del bene staggito che costituisce il **Lotto n.2:**



(Planimetria del bene staggito che costituisce il lotto N.2)

LOTTO N.3:

A) PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE,OLTRE CORTE ESTERNA ,SITO IN MERCATO SAN SEVERINO ALLA VIA CORTICELLE SNC. IL FABBRICATO SI CARATTERIZZA CON STRUTTURA IN C.A. ED ORIZZONTAMENTI INLATERO-CEMENTIZIO E' COMPOSTO DA PIANO

RIALZATO , PRIMO PIANO,SECONDO PIANO E PIANO SOTTOTETTO CON COPERTURA A PADIGLIONE RICOPERTA DI TEGOLE. IL FABBRICATO E' COMPLETO DI TOMPAGNATURA E DELLE TRAMEZZATURE INTERNE. E' ANNESSO LOCALE AL GREZZO AL PIANO S1 POSTO SUL FRONTE NORD CON INGRESSO INDIPENDENTE. LA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA E' CIRCA MQ 372,00,QUELLA NON RESIDENZIALE (BALCONI-GARAGE E SOTTOTETTTO) CIRCA MQ 303,00 OLTRE CORTE ESTERNA (BCNC) PARI A MQ 1.883,00 MQ.

- **CONFINA** A NORD CON LA P.LLA 601 E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO CON LEP.LLE 649 E 646 CHE FANNO PARTE DELLO STESSO LOTTO (IN SEGUITO DESCRITTE),CON LA P.LLA 76 ,CON LE P.LLE 115-99-96 E 73.
- **E' RIPORTATO IN CATASTO** FABBRICATI AL FOGLIO 19 DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO , P.LLA 651 SUB.1 , BCNC , VIA CORTICELLE P.T ; P.LLA 651 ,SUB.2 CAT. F/3 VIA CORTICELLE PIANO T-1-2 ; P.LLA 651 ,SUB.3 CAT. F/3 VIA CORTICELLE PIANO S1.
- LO STATO DEI LUOGHI RINVENUTO CORRISPONDE AI GRAFICI ASSENTITI CON LICENZA EDILIZIA IN SANATORIA N.12/D DEL 30/09/2002 RILASCITA ALL'ESECUTATO IN DATA DEL 02/10/2002.
- AD ESSO SI ACCEDE TRAMITE STRADINA ,DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO, CHE ATTRAVERSA LE p.LLE 646 e 649 CHE COSTITUISCONO ANCH'ESSE IL LOTTO N.3

B) PIENA ED INTERA PROPOMISSIS' DEL FONDO ALLA LOCALITA' MONTICELLI DI SOPRA .

- **CONFINA** A NORD CON LA P.LLA 649 CHE FA PARTE DELLO STESSO LOTTO (IN SEGUITO DESCRITTA) E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO CON LA P.LLA 652,CON LA P.LLA 76 , CON LA P.LLA 651 CHE FAPARTE DELLO STESSO LOTTO (PRIMA DESCRITTA).
- **RIPORTATO IN CATASTO** TERRENI DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO AL FOGLIO 19, P.LLA 646 , DI MQ 2918 ,VIGNETO DI CLASSE 1, RD € 58,77;R.A. € 30,89;

- AD ESSO SI ACCEDE DALLA STESSA STRADA CHE RAGGIUNGE IL FABBRICATO PRIMA DESCRITTO.

C) PIENA ED INTERA PROPOMISSIS' DEL FONDO ALLA LOCALITA' MONTICELLI DI SOPRA

- **CONFINA** A NORD CON LA P.LLA 601 E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO CON LA P.LLA 652 ,CON LA P.LLA 649, CON LA P.LLA 651 PRIMA DESCRITTE ENTRAMBE PARTE DELLO STESSO LOTTO.
- **RIPORTATO IN CATASTO** TERRENI DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO AL FOGLIO 19, P.LLA 649 , DI MQ 504 ,VIGNETO DI CLASSE 1, RD € 10,15;R.A. € 5,34;
- AD ESSO SI ACCEDE DALLA STESSA STRADA CHE RAGGIUNGE IL FABBRICATO E LA P.LLA 646 PRIMA DESCRITTA .



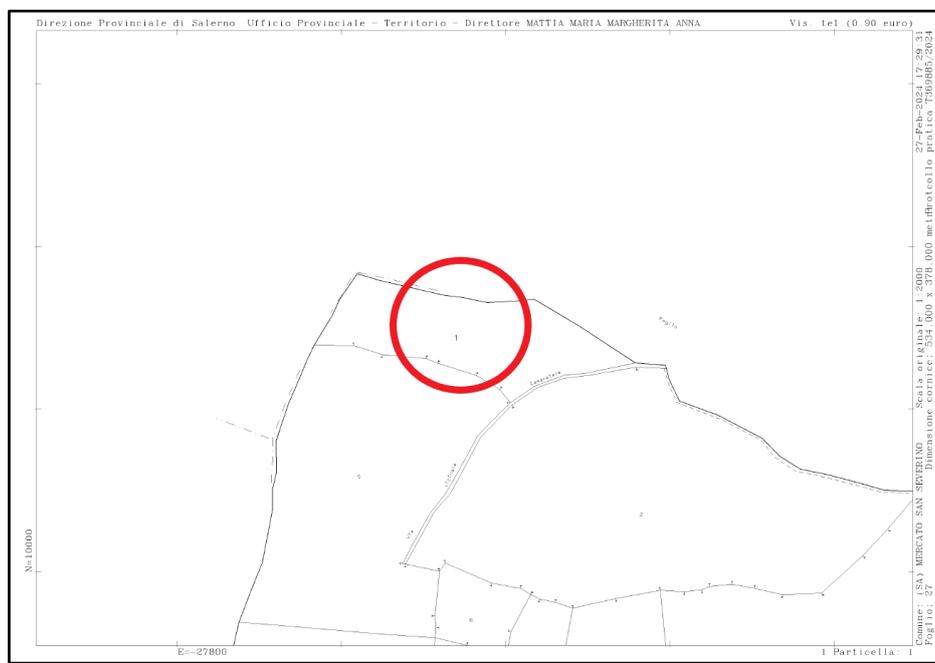
LOTTO N.3 EDM (p.lle 651-646-649 foglio 19)

LOTTO N.4: PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL FONDO IN LOCALITA' SPIANO DI MERCATO SAN SEVERINO.

- **CONFINA** A NORD CON LA P.LLA 332 DEL FOGLIO 23 E PROSEGUENDO IN SENSO ORARAIIO CON LA P.LLA 2, CON LA P.LLA 5 , CON LA P.LLA 285 DEL FOGLIO 23;
- **RIPORTATAO IN CASTATO** TERRENI AL FOGLIO 27 DEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO P.LLA 1 ,DI MQ 7275,BOSCO CEDUO DI CLASSE 2 , R.D. € 20,66; R.A. € 3,01;

- **L'ACCESSO AL FONDO E' DIFFICOLTOSO.**

Di seguito L'EDM dei beni staggiti di cui ai punti (A-B-C) che costituiscono il LOTTO N.3 e L'EDM che costituisce il LOTTO N.4:



LOTTO N.4 EDM (p.lla1foglio 27)

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

PROVENIENZA VENTENNALE

Con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento – 16 Maggio 2023 - per cui è in essere la Procedura Esecutiva n. 92/2023, dagli atti e da quanto è stato accertato dallo scrivente nella ricostruzione dei passaggi di proprietà e delle consistenze dei beni si rileva quanto segue:

IMMOBILI :

- **Locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Aldo Moro n.13 (ex via Macello) , piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.1,zona cens.1,cat.C/1,classe 6,mq 37,R.C. € 204,47;

- **locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Aldo Moro n.15 (ex via Macello) , piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.2,zona cens.1,cat.C/1,classe 6, mq 39, R.C. € 215,52;
Entrambi i locali pervennero all'esecutato Omissis Omissis ,residente a Mercato San Severino in parte, in virtù di successione al proprio genitore Omissis ██████ deceduto il 12 Aprile 1979 in Mercato San Severino , come da
 - dichiarazione di successione registrata a Salerno al n.10 ,vol. 632 ed ivi trascritta in data 24 dicembre ,ai n.ri. 32309/27470;;(**vdr. Allegato N.9: Denuncia di Successione**)
 - in virtù dell'atto di compravendita per Notar Fulvio Ansalone di Salerno in data 04 Febbraio 1983 Rep. N.36858 ;Racc. N. 10340 con il quale l'esecutato acquistava dalle sig.re **Omissis Omissis** e **Omissis Omissis** i diritti di 4/21 ;;(**vdr. Allegato N.7: Atto di compravendita**)
 - in virtù dell'atto di divisione del 15 Marzo 1984 rep. N.8161;Racc. N. 867 per Notar Olga Frigenti in Nocera Inferiore con il quale gli eredi di Omissis ██████ in pieno accordo procedono alla divisione dei beni relitti lasciati in successione attribuendo all'esecutato i diritti dei due locali negozi. ;(**vdr. Allegato N.8: Atto di divisione**)
- **Fabbricato in corso di costruzione e Terreni** in via Corticelle località Monticelli di Sopra riportato in catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al Foglio 19 p.lla 651 sub.1 (corte) sub.2 cat. F/3 e sub.3 cat. F/3;
- **Terreno** alla località Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, **p.lla 649**, qualità Vigneto di classe 1 , mq 504, RD € 10,15, RA € 5,34;
- **Terreno** alla località Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, **p.lla 646**, qualità Vigneto di classe 1 ,mq 2918, RD € 58,77, RA € 30,89;
pervennero all'esecutato:
 - a) con atto di compravendita del 08 Marzo 1990 , a rogito Noraio Fulvio Ansalone ,rep. N. 58378 ;Racc. N. 15852 trascritto a Salerno in data 29 Marzo 1990 ai

nri9357/7473 ,con il quale acquistava dal Sig. ██████████ nato a Nocera Inferiore l'appezzamento di terreno pari a mq 5318 e riportato in catasto terreni al foglio 19 p.lla 75; (**vdr. Allegato N.4: Atto di compravendita**)

b) con atto di compravendita del 28 Gennaio1993, a rogito Noraio Fulvio Ansalone ,rep. N. 69161 ;Racc. N. 18229 trascritto a Salerno in data 19 Febbraio 1993 ai nri 4913/4268 ,con il quale acquistava,dai coniugi Paciello Catello e Picarella Bradamonte nati a Mercato San Severino, l'appezzamento di terreno pari a mq 1269 e riportato in catasta terreni al foglio 19 p.lla 602 già 74/e,vigneto classe 1^.(**vdr. Allegato N.5: Atto di compravendita**)

- **Terreno** alla frazione Spiano ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 27 ,p.lla 1,qualità bosco ceduo di classe 2 ,mq 7275, RD € 20,66, RA € 3,01; con atto di compravendita del 08 Marzo 1990 , a rogito Notaio Fulvio Ansalone ,rep. N. 58378 ;Racc. N. 15852 trascritto a Salerno in data 29 Marzo 1990 ai nri 9357/7473.(**vdr. Allegato N.4: Atto di compravendita**)

Nel ventennio i terreni de quo hanno avuto le seguenti variazioni catastali:

La p.lla 75 di mq 5318 , in virtù di Tipo Frazionamento n. 2144/96 è stata soppressa e generando la p.lla 645 di mq 1740, **la p.lla 646 di mq 2918** e la p.lla 647 di mq 660;(**vdr. Allegato N.2/A: Visura storica per Immobile**)

La p.lla 602, in virtù del tipo di Frazionamento n.2144/96 in atti dal 28/10/2013 è stata soppressa generando la p.lla 648 di mq 405, **la p.lla 649 di mq 504** e la p.lla 650 di mq 360;(**vdr. Allegato N.2/A: Visura storica per Immobile**)

Successivamente a seguito del tipo mappale n.2145/96 le p.lle 645 di mq 1740 e la p.lla 648 di mq 405 sono state fuse generando **la p.lla 651** di mq 2145 di qualità Ente Urbano dove adesso insiste il fabbricato in corso di costruzione di cui ai subalterni 1,2 e 3 pignorati.(**vdr. Allegato N.2/A: Visura storica per Immobile**)

Quesito n. 6:verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mercato san Severino le notizie desunte dagli atti degli immobili staggiati hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

L'esame della documentazione ha consentito di ricavare le seguenti conclusioni :

- per **due locali commerciali** in via Aldo Moro, essi fanno parte del fabbricato per civili abitazioni assentito con autorizzazione edilizia del 15/06/1968 e successiva variante in pari data rilasciata al sig. Omissis ██████████, genitore dell'esecutato. Per lo stesso fabbricato è stata rilasciata in data 16/12/1970 Permesso di Abitabilità. (allegati)

(cfr. Allegato 17) : Autorizzazione edilizia e Variante del 16/06/1968 completa di grafici

(cfr. Allegato 18) : Permesso di abitabilità del 16/12/1970.

Tali provvedimenti legittimano la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

Le difformità rinvenute relative alla creazione di un bagno all'interno dei due negozi ed alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito, è opinione dello scrivente che la regolarizzazione possa essere conseguita a mezzo C.I.L.A. in sanatoria con il successivo allineamento della planimetria catastale, con un costo complessivo quantificabile in circa euro 1.000,00 per lotto. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a tale regolarizzazione, sostenendo un costo di € 1.000,00 per il Lotto N. 1 ed un costo di € 1.000,00 per il Lotto N.2.

- Per quanto attiene al **fabbricato in costruzione** in via Corticelle esso risulta assentito con concessione edilizia in sanatoria n.12/D del 30/09/2002, ai sensi dell'art.32 L.47/85 rilasciata allo stesso esecutato in data 02/10/2002. La diversa distribuzione degli spazi interni nonché la non rappresentazione della planimetria del piano sottotetto andranno regolarizzati in occasione della ripresa dei lavori a mezzo CILA che l'aggiudicatario dovrà predisporre. Tale regolarizzazione, a parere dello scrivente, non prevede alcun costo.

Pertanto tale provvedimento edilizio legittima la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato.

(cfr. Allegato 20): Concessione edilizia in sanatoria N.12/D del 30/09/2002)

(cfr. Allegato 21) : Grafici allegati alla CE in sanatoria

- per quanto concerne il terreno identificato con **la p.lla 1 del foglio 27** esso ricade negli **AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE** del PUC vigente adottato con atto di Consiglio Comunale con delibera N. 14 del 28.07.201. Detta particella è sottoposta al vincolo ,inerente le Aree Percorse dal Fuoco; a Vincolo Idrogeologico; Vincolo Paesaggistico;
- Per quanto attiene il terreno, identificato con le **p.lle 646 e 649 del foglio 19** , esse ricadono negli **AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA** del PUC vigente e non sono sottoposte a vincolo.

(**cfr. allegato N 19** : Certificato di destinazione urbanistica CDU rilasciato allo scrivente il 08/04/2024 dall'UTC).

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 13/03/2024, è risultato che il locale commerciale in via Aldo Moro contraddistinto con il civico n.13 **-che costituisce il Lotto N.1-** è tenuto in locazione dalla sig.ra Omissis Omissisna n. a Nocera Inferiore il 30/08/1982 in forza di un regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 05/03/2012 al N.396 ,rinnovabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 392/78 .Il locale è adibito alla vendita al dettaglio di generi alimentari, frutta e verdura.

(**cfr. Allegato 22** :Contratto di locazione di Omissis Omissisna)

Il locale commerciale in via Aldo Moro contraddistinto con il civico n.15 **- che costituisce il Lotto N.2**–anch'esso, all'atto del sopralluogo, è tenuto in locazione dalla "Tenuta del Taburno s.a.s "di Omissis Filippo C.F. e Numero Iscrizione al registro delle Imprese A01654650629 in forza di regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle

entrate in data 01/02/2024 al N.00473 ,rinnovabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 392/78 .Il locale è adibito alla vendita al dettaglio di vini sfusi ed imbottigliati.

(**cf. Allegato 23** :Contratto di locazione Tenuta del Taburno)

All'atto dei sopralluoghi, avvenuti in data 21/03/2024 ed in data 09/04/2024 , è risultato che il fabbricato in costruzione insieme ai terreni in via Corticelle **-che costituiscono il Lotto N.3** risulta di piena disponibilità dell'esecutato tant'è che in occasione del sopralluogo in via Corticelle, il Custode dell'esecuzione avv. Passero, chiese allo stesso esecutato la chiave per poter accedere presso tali beni.

Il terreno in località Spiano che costituisce **il LOTTO N.4** ,al quale non si è potuto accedere per la difficoltà del sito , si ritiene che anch'esso risulta di piena disponibilità dell'esecutato.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno -, e riferite al ventennio antecedente l'atto di pignoramento, **NON** risultano altre formalità pregiudizievoli, relative sia agli immobili staggiti, che alla stesso esecutato.

Nel ventennio risultano :

1. Trascrizione contro del 26Marzo 2023 – Registro Particolare 21381 Registro Generale 26669 - **Verbale di pignoramento immobili** – Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Nocera Inferiore del 13Maggio 2023 numero 1671/2023 di repertorio **a favore di :**

Omissis [REDACTED] nato a Salerno il 02 Gennaio 1986 C.F. DSNCMN86A02H703K

contro

OmissisOmissis nato a Mercato San Severino (SA) il 11 Aprile 1950

C.F. OMISSIS

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili nel Comune di Mercato San Severino :

- **Locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Macello n.3, piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.1,zona cens.1,cat.C/1,classe 6,mq 37,R.C. € 204,47;
- **Locale commerciale** sito in Mercato San Severino alla via Macello n.5, piano terra e riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.13, p.lla 982,sub.2,zona cens.1,cat.C/1,classe 6, mq 39, R.C. € 215,52;
- **Terreno** alla frazione Spiano ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 27 ,p.lla 1,qualità bosco ceduo di classe 2 ,mq 7275, RD € 20,66, RA € 3,01;
- **fabbricato in corso di costruzione**,alla via Corticelle, riportato in catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al foglio n.19, p.lla 651, sub.1, cat. F/3 piano T (BCNC) – sub.2 piano T-1-2 cat. F/3; - sub.3 piano S1 cat.F/3;
- **Terreno** alla località Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, p.lla 649, qualità Vigneto di classe 1 , mq 504, RD € 10,15, RA € 5,34;
- **Terreno** alla località Corticelle ,riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 19, p.lla 646, qualità Vigneto di classe 1 ,mq 2918, RD € 58,77, RA € 30,89;

L'aggiudicatario del lotto N. 1 e del Lotto N.2 dovrà provvedere alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni mediante C.I.L.A. in sanatoria oltre il successivo allineamento catastale il tutto con un costo stimato pari ad € 1.000,00,per ogni singolo lotto che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Mentre l'aggiudicatario del Lotto N.3 dovrà provvedere alla presentazione di una CILA necessaria per la ripresa dei lavori,con l'indicazione del piano sottotetto .

L'aggiudicatario del Lotto N.3 dovrà provvedere per la ripresa dei lavori mediante presentazione CILA e rappresentare in maniera esatta lo stato dei luoghi.

Quesito n. 9:verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mercato San Severino, **NON RICADONO** su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il diritto sui beni staggiti è del sig. Omissis Omissis in quanto risulta proprietario nella misura di 1000/1000.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

1. Per quanto concerne le spese di gestione, relativamente a quelle condominiali di tipo ordinarie e straordinarie, relativamente ai locali commerciali, lo scrivente è stato informato dall'Amm.re p.t. del Condominio, Geom. De Filippo con pec: antonio.de.filippo@geopec.it, che i locali commerciali oggetto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato, sono in regola con i pagamenti relativi alle quote ordinarie e straordinarie condominiali. Pertanto ad oggi il condominio non vanta alcun credito. (**cfr. Allegato 12** : Dichiarazione dell'amm.re p.t del Condominio geom. De Filippo)

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene

STIMA

La stima di un bene è la determinazione del suo valore di mercato.

VALORE DI MERCATO Vm :Esso rappresenta "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un'acquirente ed un venditore".

La sua determinazione può elaborarsi sia attraverso il procedimento di stima **sintetico – comparativo** e sia con il procedimento **analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre, qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

PROCEDIMENTO METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per la determinazione di tale valore utilizzando - **il Metodo del Confronto di Mercato** conosciuto anche come market comparison approach, (**MCA**) che è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili. Essa si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Sono state condotte indagini ed assunte opportune informazioni in ordine ai prezzi di mercato nell'area del territorio comunale di Mercato San Severino (SA) , mediante la consultazione di agenzie immobiliari presenti sul territorio, sia tramite i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) nonché la consultazione di siti specifici (immobiliare.it, idealista.it etc).

Dalle indagini svolte è stato accertato che :

- 1)** La quotazione di immobili per attività commerciali (NEGOZI) con stato di conservazione normale fatta dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito al secondo semestre del 2023 ,per la zona (centrale) dove sono ubicati i beni staggiti varia tra un valore min di € 1.200,00 ad uno max di € 1.750,00 per mq di superficie commerciale e quindi un valore medio pari ad **€/mq 1.475,00.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Centrale/CORSO DIAZ, P.ZZA E.IMPERIO, V.MUNICIPIO, V.PRINCIPE DI CARIGNANO,V.FERROVIA, V.A.MORO, V.SOLOFRANA,V.T.F.FALCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1750	L	5,8	9,2	L

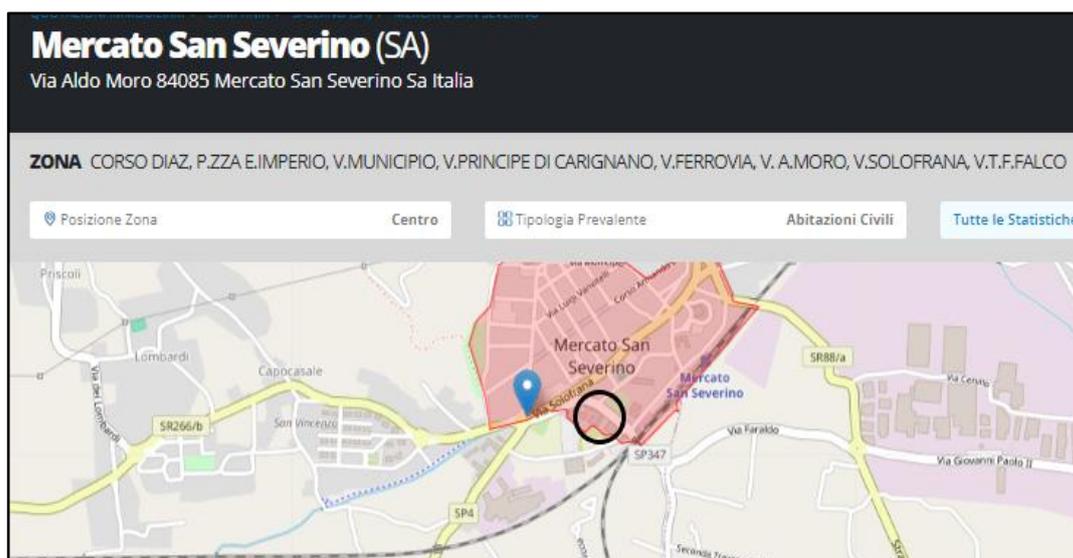
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

(interrogazione2^ SEMESTRE 2023)

2) La quotazione desunta dal sito "borsino immobiliare .it", relativa sempre ad immobili simili a quello in oggetto d'analisi, mostra che i prezzi medi degli immobili commerciali (NEGOZI), ricadenti nella stessa zona del bene staggito, nel periodo di riferimento Maggio 2024 è pari ad un valore che varia da 1.087,00 €/mq ad un valore di 1721,00 €/mq e quindi un valore medio di **€/mq 1.404,00**.



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** Quotazioni **Uffici & Negozi** Quotazioni **Box & Posti auto** Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 761	Valore medio Euro 951	Valore massimo Euro 1.141	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	------------------------

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 1.087	Valore medio Euro 1.404	Valore massimo Euro 1.721	Valuta questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	------------------------

(Quotazioni Borsino Immobiliare.it)

- 3) Inoltre si è proceduto ad una simulazione di stima attraverso il sito Immobiliare.it indicando nella fase di input tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i subjects nonché la superficie commerciale da cui è stato rinvenuto un valore minimo pari ad € 53.728,00 fino ad un valore massimo di € 85.082,00 e quindi un valore medio pari ad € 69.405,00.



(risultati della simulazione di stima)

Atteso quindi che la superficie commerciale dei beni staggiti è compresa tra i 46,00 mq e 50,00 mq e quindi un valore medio di 48,00 mq ne discende un valore a mq pari ad € 1.445,93 così derivante :

$$\mathbf{€ 69.405,00 / mq48,00 = €/mq 1.445,93}$$

Infine sono stati rinvenuti , sul sito "IMMOBILIARE.IT" , tre annunci relativi a vendite di immobili posti nello stesso fabbricato del bene staggito.

Di seguito vengono riportati i tre annunci completi di descrizione e del valore a mq richiesto :

- **1^ annuncio** : <https://www.immobiliare.it/annunci/112523871/>

Lista Annunci < Precedente 9 di 14 Successivo >

h=4.20
8

€ 116.800

1 locale 73 m² 1 bagno

Piano T

Annuncio aggiornato il 14/06/2024

Descrizione

Vendesi Locale commerciale a Mercato San Severino in via Vanvitelli, zona centrale e nei pressi della nuova area pedonale di Corso Diaz. Locato con regolare contratto, a conduttori storici e pagatori puntuali, costituisce una buona rendita per chi ha voglia di investire. Il locale di 73 Mq commerciali, comprensivo di un piccolo servizio, si trova al piano terra con una esposizione angolare e gode di ben 3 vetrine. Per ulteriori informazioni e chiarimenti e solo per coloro che sono veramente interessati a questa forma di investimento (si vende locato) non esitate a contattarmi. No agenzie.

Caratteristiche

RIFERIMENTO	EK-112523871
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale

Locale Commerciale di 73,00 mq in via Vanvitelli , zona centrale.Si compone da un unico locale completo di bagno. Stato di conservazione normale

Valore richiesto **€/mq 1.600,00** così derivante :

€ 116.800(valore richiesto)/73,00 mq (sup. commerciale)

- **2^ annuncio** : <https://www.immobiliare.it/annunci/102036174>

Locale commerciale in Vendita € 135.000
Mercato San Severino • Via Orefici, 13

65 m² 1 bagno Piano T

Annuncio aggiornato il 10/04/2024

Descrizione
NEGOZIO
Mercato San Severino - Centralissimo !
Nella storica zona centrale di Mercato San Severino, locale commerciale di 65 mq, composto da due ambienti, bagno, deposito con lavanderia, posto auto chiuso di 35 mq su Via Solofrana, collegato da porta condominiale situata nella seconda stanza, ampia vetrina apribile e portoncino elettrico su Via Orefice.
Totalmente ristrutturato e ben rifinito, doppio condizionatore, illuminazione a Led, predisposizione lavandino nel primo vano, camera d'aria perimetrale con cartongesso in fibrocemento, allaccio luce e acqua già effettuato.
Ottimo investimento con futura rendita annuale stimata di 7.800€

Caratteristiche

RIFERIMENTO	135 via orefici
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	65 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	1 bagno
PIANO	Piano terra

Locale Commerciale in via Orefici n.13 di 65,00 mq oltre posto auto stimato con una superficie pari a 10,00mq , zona centrale. Si compone da un due locali locale completo di bagno e posto auto.Stato di conservazione buono.

Valore richiesto **€/mq 1.800,00** così derivante :

€ 135.000,00(valore richiesto)/75,00 mq (sup. commerciale)

- **3 ^ annuncio:** <https://www.idealista.it/immobile/29895815/>



idealista Inserisci annu

<< Locali o capannoni a Mercato San Severino 11 di 24 locali o capannoni

Locale in vendita in via Orefici s.n.c
Mercato San Severino [Vedi mappa](#)

45.000 €
30 m2 | 1.500 €/m²

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista
Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#)

L' Agenzia immobiliare CAPITALHOUSE propone in vendita una superficie totale di 30 metri quadrati, offre ampi spazi per esporre i prodotti e accogliere i clienti.

Grazie alla presenza di una vetrina, è possibile attirare l'attenzione dei passanti e promuovere al meglio i propri prodotti o servizi. L'immobile dispone di un locale unico, che può essere adattato alle esigenze e alle attività dei futuri proprietari.

Inoltre, è dotato di un bagno per garantire il massimo comfort ai clienti. La presenza di un piccolo spazio interno rappresenta un valore aggiunto per il commerciante, che potrà utilizzarlo come spazio di stoccaggio per i prodotti. Inoltre, la sua posizione in una zona residenziale e ben servita da attività commerciali, lo rende un'ottima opportunità per chi desidera aprire una nuova attività. In sintesi, il Commerciale in vendita a Mercato San Severino è un'occasione unica per chi desidera investire in un'

Locale Commerciale in via Orefici snc di 30,00 , zona centrale. Si compone da un un locale completo di bagno. Stato di conservazione buono.

Valore richiesto **€/mq 1.500,00** così derivante :

€ 45.000,00 (valore richiesto)/30,00 mq (sup. commerciale)

PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per le zone de quo, i canoni di locazione corrisposti per negozi aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al secondo semestre del 2023. Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie

Sono state condotte indagini ed assunte opportune informazioni in ordine ai prezzi di locazione corrisposti per negozi aventi caratteristiche similari a quello in esame, nell'area de quo del territorio comunale di Mercato San Severino.

- 1) La quotazione di immobili per attività commerciali (NEGOZI) con stato di conservazione normale fatta dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito al secondo semestre del 2023, per la zona (centrale) dove sono ubicati i beni staggiti varia tra un valore min di €5,8 ad uno max di € 9,2 per mq di superficie e per un mese.

Valore medio di €/mq7,50 x mese

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Centrale/CORSO DIAZ, P.ZZA E.IMPERIO, V.MUNICIPIO, V.PRINCIPE DI CARIGNANO,V.FERROVIA, V.A.MORO, V.SOLOFRANA,V.T.F.FALCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1750	L	5,8	9,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

(interrogazione Anno 2023 – 2° semestre)

Quotazioni Immobiliari di Zona


 Quotazioni
Abitazioni & Ville


 Quotazioni
Uffici & Negozi


 Quotazioni
Box & Posti auto


 Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo <i>Euro</i> 2,97	Valore medio <i>Euro</i> 3,76	Valore massimo <i>Euro</i> 4,54	Valuta subito questo immobile
--	---	---	-------------------------------



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo <i>Euro</i> 5,20	Valore medio <i>Euro</i> 6,73	Valore massimo <i>Euro</i> 8,26	Valuta subito questo immobile
--	---	---	-------------------------------

(Quotazioni Borsino Immobiliare.it)

- 2) Le quotazioni di affitto rinvenute sul sito "borsino immobiliare .it", relativa sempre ad immobili simili a quello oggetto d'analisi sono comprese tra un valore minimo di € 5,20 ed un massimo di € 8,26 per mq di superficie e per un mese.

Valore medio di €/mq 6,73x mese

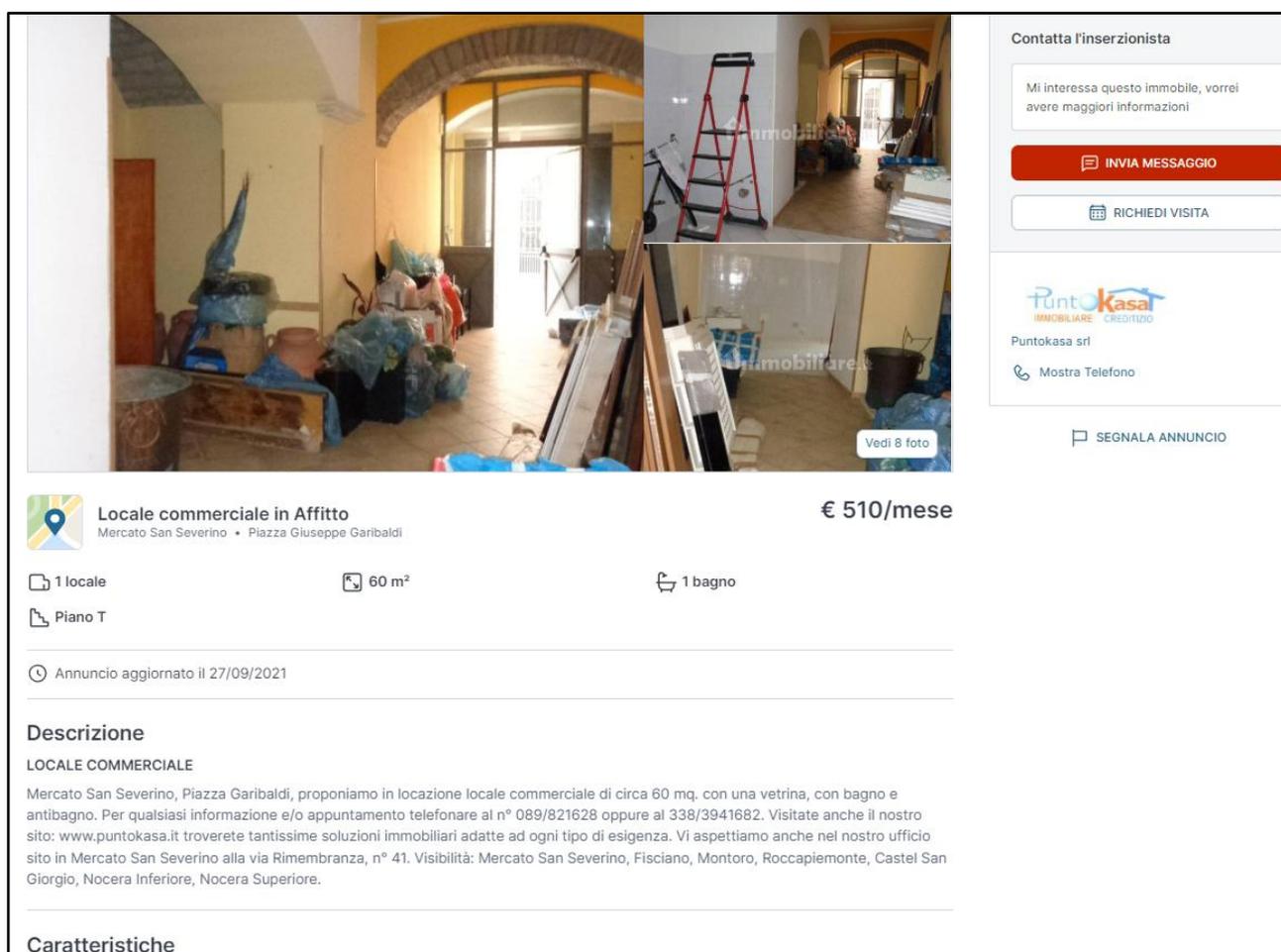
Inoltre sono stati rinvenuti tre annunci immobiliari di affitto di immobili aventi stesse consistenze di quello oggetto d'analisi da cui risulta:

Primo annuncio, un valore di **€/mq 8,50 x mese** così derivante :

€ 510,00 (canone mensile richiesto) /60 mq (sup. commerciale

(1° annuncio di locazione immobiliare)

<https://www.immobiliare.it/annunci/86284540/>



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

IN VIA MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA

PuntoKasa
IMMOBILIARE CREDITIZIO

Puntokasa srl

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Locale commerciale in Affitto
Mercato San Severino • Piazza Giuseppe Garibaldi

€ 510/mese

1 locale 60 m² 1 bagno

Piano T

Annuncio aggiornato il 27/09/2021

Descrizione

LOCALE COMMERCIALE

Mercato San Severino, Piazza Garibaldi, proponiamo in locazione locale commerciale di circa 60 mq. con una vetrina, con bagno e antibagno. Per qualsiasi informazione e/o appuntamento telefonare al n° 089/821628 oppure al 338/3941682. Visitate anche il nostro sito: www.puntokasa.it troverete tantissime soluzioni immobiliari adatte ad ogni tipo di esigenza. Vi aspettiamo anche nel nostro ufficio sito in Mercato San Severino alla via Rimembranza, n° 41. Visibilità: Mercato San Severino, Fisciano, Montoro, Roccapiemonte, Castel San Giorgio, Nocera Inferiore, Nocera Superiore.

Caratteristiche

Secondo annuncio un valore pari ad **€/mq 10,29 x mese** così derivante :

€ 350,00 (canone mensile richiesto)/34 mq (sup. commerciale)

(2° annuncio di locazione immobiliare)

<https://www.immobiliare.it/annunci/78495905/>

< Lista Annunci > < Precedente 3 di 28 Successivo > SALVA NASCONDI 📄 📧



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

IN VIA MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA

Puntokasa
IMMOBILIARE CREDITO

Puntokasa srl

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Locale commerciale in Affitto
Mercato San Severino • Corso Umberto I

€ 350/mese

1 locale **34 m²** 1 bagno

Piano T

Annuncio aggiornato il 02/08/2021

Descrizione

GRAZIOSO LOCALE COMMERCIALE

Mercato San Severino, frazione Curteri, proponiamo in locazione locale commerciale di circa 34 mq. Cat C/1, frontestrada, composto da una vetrina con retrostante terrazzino di circa 15 mq. piu' bagno. Adatto per qualsiasi tipo di attività e/o ufficio. Per qualsiasi informazione contattateci al numero 089821628 oppure al 3383941682. Venite a trovarci nel nostro ufficio sito in Mercato San Severino in via Rimembranza n°41/1. Visitate anche il nostro sito web <http://www.puntokasa.it/> per trovare tantissime altre soluzioni adatte ad ogni tipo di esigenza.

Visibilità: Mercato San Severino, Castel San Giorgio, Roccapiemonte, Nocera Superiore, Nocera Inferiore.

Caratteristiche

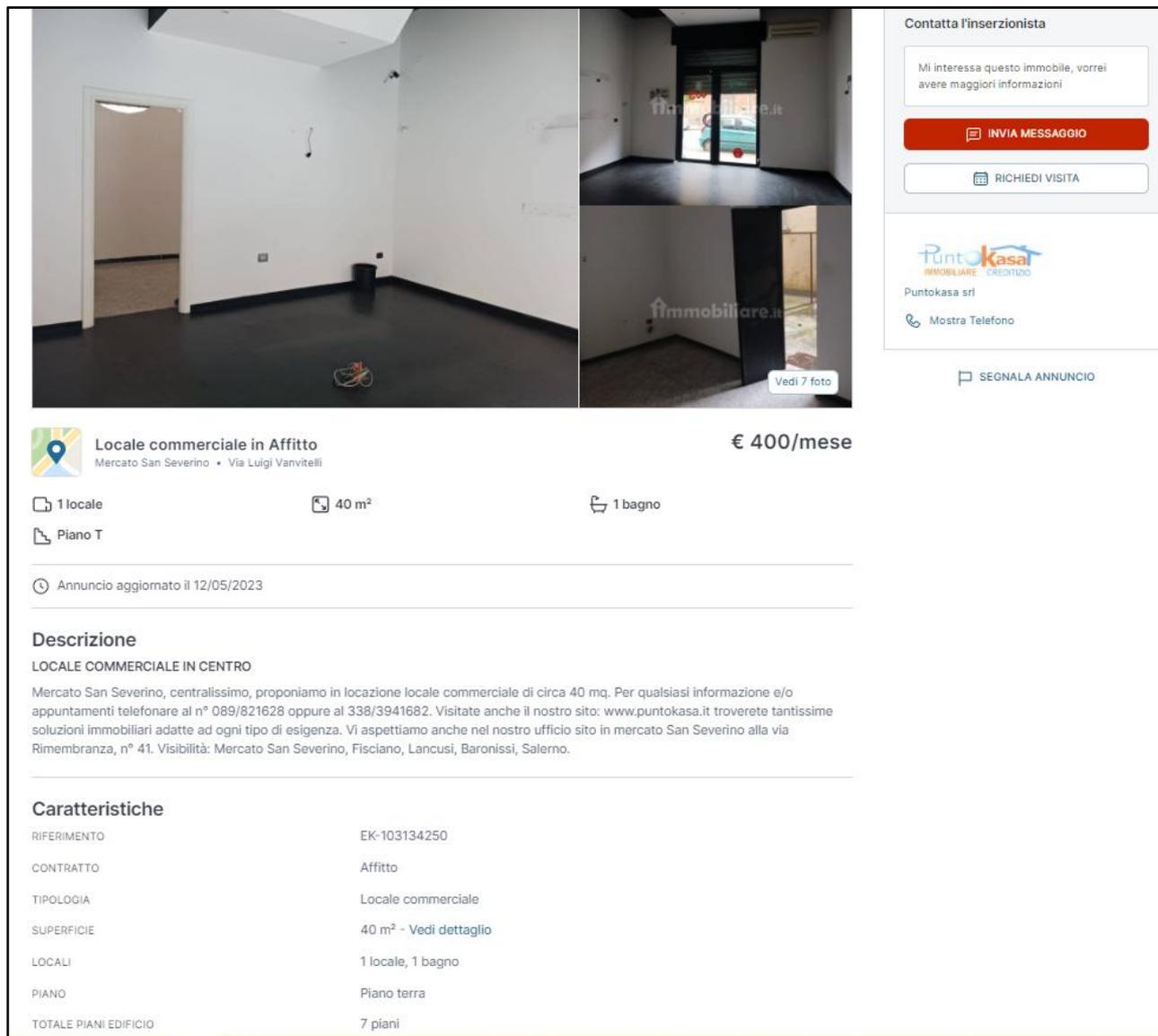
RIFERIMENTO	EK-78495905
CONTRATTO	Affitto
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	34 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	1 locale, 1 bagno
PIANO	Piano terra, con accesso disabili

(3° annuncio di locazione immobiliare)

<https://www.immobiliare.it/annunci/103134250/>

Terzo un valore pari ad **€/mq10,00 x mese** così derivante :

€ 400,00(canone mensile richiesto)/40 mq (sup. commerciale)



The screenshot shows a real estate listing for a commercial space. It features two photographs of the interior, which is empty and has dark flooring. The listing includes a contact form with a red 'INVIA MESSAGGIO' button and a 'RICHIEDI VISITA' button. The agent is 'Puntokasa Immobiliare Creditizio', with a phone number 'Mostra Telefono'. The price is listed as '€ 400/mese'. The location is 'Mercato San Severino - Via Luigi Vanvitelli'. The listing is for '1 locale', '40 m²', and '1 bagno' on the 'Piano T'. The description states it is a 'LOCALE COMMERCIALE IN CENTRO' and provides contact information for further details. A table of characteristics is also present.

Caratteristiche	
RIFERIMENTO	EK-103134250
CONTRATTO	Affitto
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	40 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	1 locale, 1 bagno
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	7 piani

(vdr. **Allegato N.16**: n.3 Annunci di affitto di locali commerciali)

Sulla scorta di tali informazioni si riscontra che i valori forniti dall'OMI e quelli dal Borsino Immobiliare relativi ai canoni di locazione per locali commerciali non sono in linea con quelli riscontrati nel mercato immobiliare della zona e quindi non saranno presi in considerazione nel calcolo dell'entità di locazione. Pertanto il valore di locazione per un

Da ciò scaturisce che i canoni di locazione in essere ,allo stato attuale, sono superiori a quelli di mercato.

Da quanto è stato accertato ,nella stima per capitalizzazione del reddito, si è ritenuto corretto tener conto dei canoni annuali di locazione attualmente in essere e registrati.

1) **Locale commerciale in via Aldo Moro n.13** -Canone di locazione annuale € 9.000,00-

Tale valore va depurato delle spese vive che sono di competenza del proprietario dell'immobile (IMU,eventuali lavori di manutenzione straordinaria etc.). Tale somme possono essere quantificate mediamente il 35% del canone di locazione per cui il valore da porre alla base del calcolo, quale canone netto annuale, diventa € 5.850,00 così derivante:

$$\text{€/anno } 9.000,00 \times 0,65 = \text{€/anno } 5.850,00$$

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (**V₂**) è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = F/r_m$$

Dove:

- **F** è il canone netto di locazione annuale in €/anno depurato dalle spese che sono in testa al proprietario (IMU, eventuali lavori di manutenzione straordinaria,etc);
- **r_m**è il saggio di capitalizzazione medio che nel caso di specie è posto pari al 7.00 %.

$$V_2 = \text{€ } 6.300,00 / 0,07 = \text{€ } 83.571,42$$

In c.t. 83.500,00

2) **Locale commerciale in via Aldo Moro n.15** -Canone di locazione annuale € 7.800,00 -

$$\text{€ } 7.800,00 \times 0,65 = 5.070,00$$

$$V_2 = \text{€ } 5.070,00 / 0,07 = \text{€ } 72.428,00$$

In c.t. € 72.400,00

I valori rinvenuti con il metodo del confronto e con il metodo di capitalizzazione sono entrambi accettabili ed i loro valori differiscono + o - del 10% della loro media aritmetica e quindi mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

$$V_{pcm} = (V_1 + V_2) / 2$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_2 = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E CORTE ESTERNA: Per quanto attiene la stima relativa al fabbricato in corso di costruzione considerato che trattasi di un fabbricato allo stato grezzo per la determinazione del suo valore lo scrivente ha considerato il costo di costruzione a mq moltiplicato quest'ultimo per la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR n.138 del 23.03.1998 e norme UNI 10750 come da prospetto allegato :

Mercato San Severino – via Corticelle snc -					
Fabbricato in corso di costruzione					
		Superficie utile [mq]	Superficie lorda[mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
P.Terra	Residenziale	135,00	150,00	1,00	150,00
1 ^a Piano	Residenziale	117,00	130,00	1,00	130,00
2 ^a Piano	Residenziale	120,00	132,00	1,00	132,00
(1)TotaleSup. Commerciale					mq 412,00
Pertinenze					
Sottotetto		mq 122,00	133,00	0,25	33,25
Locale p.S1		mq 66,00	72,00	0,50	36,00
Balconi		mq 75,00	75,00	0,30	22,50
Balconi eccedenza		mq 27,00	27,00	0,10	2,70
Vano Scala		mq 13,00	13,00	0,10	1,30
(2)Totalesup. commerciale Pertinenze.....					mq 95,75
(1)+(2) TOTALE GENERALE SUP. COMMERCIALE.....					MQ 507,75

Il costo di costruzione in Regione Campania è pari ad € 1.208,79 per mq di superficie derivante dal costo base più l'aggiornamento ministeriale:

- Costo Base Regione Campania Deliberato il 14/01/2009€/mq 920,00
- Aggiornamento costo costruzione al 31 dicembre 2023.....€/mq 288,79
- **Costo di costruzione €/mq 1.208,79**

Tenendo conto dello stato attuale del fabbricato (al grezzo) il costo di costruzione nel caso di specie è determinato considerando l'incidenza in percentuale delle categorie di lavoro realizzate.

Nel caso di specie i valori percentuali per le categorie dei lavori eseguiti sono :

Scavo	2,37%
Fondazioni	3,01%
Struttura in c.a.	27,17%
Tompagnatura	7,05%
Copertura e tramezzatura	2,00%
TOTALE	41,60%

Pertanto il valore a mq del fabbricato de quo ,allo stato grezzo, ascende ad € 502,85 così derivante:

Costo di costruzione €/mq 1.208,79 x 41,60% = €/mq 502,85

e quindi il **VALORE STIMATO** del fabbricato allo stato grezzo ascende ad

€ 255.322,08

Così derivante :

Sup. Commerciale Mq 507,75 x €/mq 502,85 = € 255.322,08

TERRENI AGRICOLO in località Corticelle: Il criterio diretto (o sintetico-comparativo) consiste nel desumere il più probabile valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di

immobili simili ed in aree vicine, attingendone i prezzi di compravendita dalle agenzie immobiliari e dai borsini. La ricerca è stata effettuata consultando le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni di beni omogenei in zona ed estrapolando informazioni con riferimento al combinato disposto dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001e s.m.i. e di conseguenza ai valori più attuali della Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) per tipo di coltura, redatta dalla Regione Campania e pubblicato con Decreto Dirigenziale n. 10 del 09/03/2016. Da tale tabella si desume che per la Zona n°2 – VALLE Dell'IRNO E PICENTINO i valori fondiari medi unitari, con tipo di coltura a Vigneto , sono pari ad €/Ha 22.041,00, ovvero €/mq 2,20

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino - Comprende i Comuni di
Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni
Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino,
Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano,
Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	58.739,00
Seminativo arborato irriguo	60.311,00
Vigneto	21.508,00
Frutteto	57.733,00
Agrumeto	43.016,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	25.994,00
Seminativo arborato irriguo	27.941,00
Seminativo asciutto	10.032,00
Seminativo arborato asciutto	20.873,00
Vigneto	22.041,00
Bosco ceduo m.	2.336,00
Bosco ceduo ca..	3.474,00
Castagneto da frutto	13.596,00
Pascolo	2.156,00

Il più probabile valore che si ricava per il Terreno è:

foglio19, p.lla 646 = €/mq 2,20 x 2918 mq = € 6.419,60

foglio19, p.lla 649 = €/mq 2,20 x 504 mq = € 1.108,80

Pertanto il valore del TERRENO secondo il VAM (Valore Agricolo Medio) del II^o semestre del 2016 relativo alle colture Vigneto nel comune di Mercato san Severino (SA) è pari ad € 7.528,40.

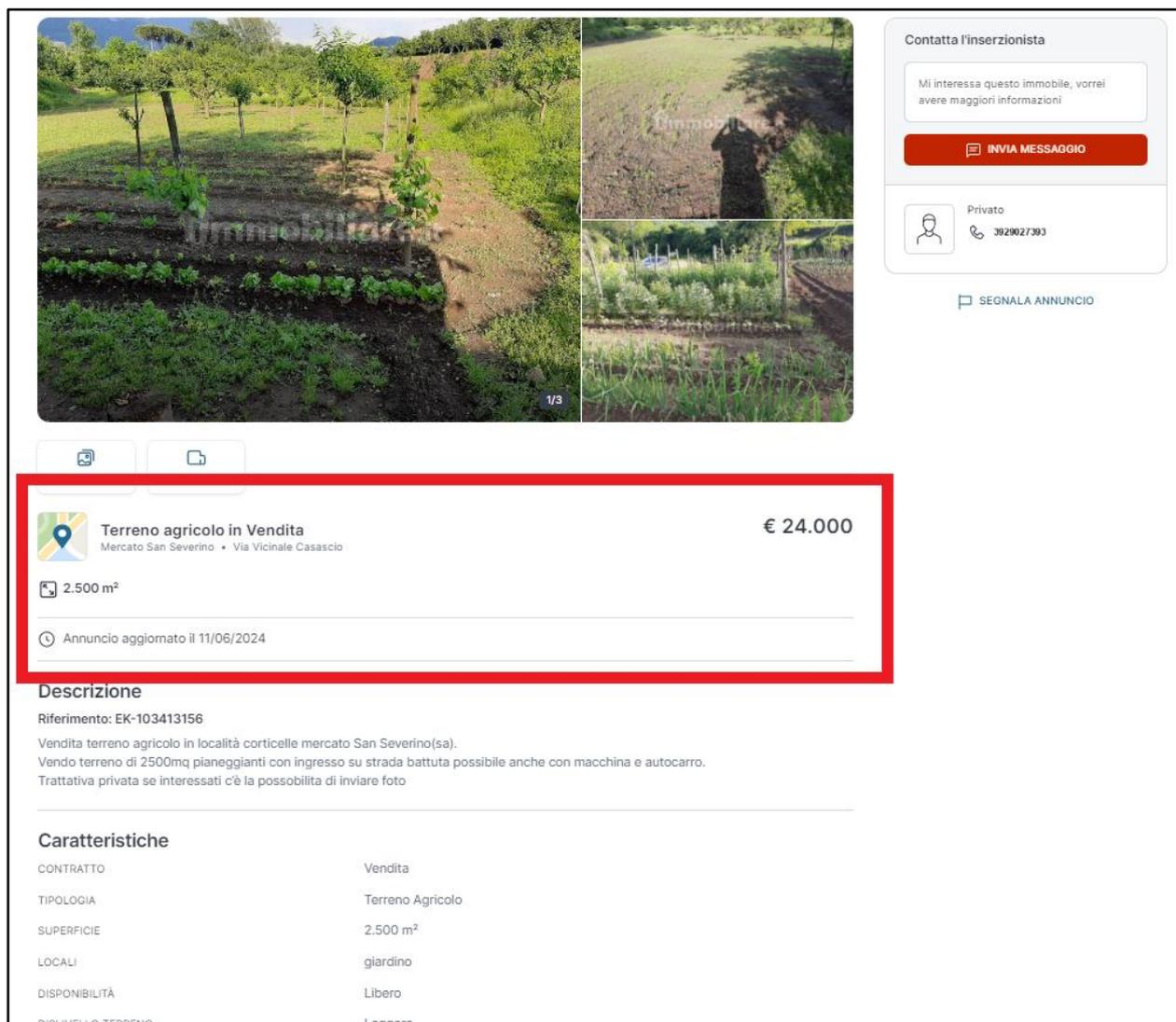
Analizzando, invece, i canali informatici delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali per i terreni agricoli, sono state desunte le quotazioni medie di terreni analoghi in vendita in zona.

Sono state condotte indagini ed assunte opportune informazioni in ordine ai prezzi di mercato nell'area del territorio comunale di Mercato san Severino, mediante la consultazione di agenzie immobiliari presenti sul territorio, nonché la consultazione di siti specifici (immobiliare.it, idealista.it etc).

Sono stati rinvenuti, sul sito "IMMOBILIARE.IT" e quello di IDEALISTA, quattro annunci di vendite di beni simili posti a ridosso di quelli oggetto d'analisi.

Di seguito vengono riportati i quattro annunci completi di descrizione e del valore a mq richiesti di cui i primi due rinvenuti su Immobiliare.it ed il terzo e quarto su Idealista:

- **1^ annuncio** :<https://www.immobiliare.it/annunci/103413156/>



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

Privato
3929027393

SEGNALA ANNUNCIO

Terreno agricolo in Vendita € 24.000
Mercato San Severino • Via Vicinale Casascio

2.500 m²

Annuncio aggiornato il 11/06/2024

Descrizione

Riferimento: EK-103413156

Vendita terreno agricolo in località corticelle mercato San Severino(sa).
Vendo terreno di 2500mq pianeggianti con ingresso su strada battuta possibile anche con macchina e autocarro.
Trattativa privata se interessati c'è la possibilità di inviare foto

Caratteristiche

CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	2.500 m ²
LOCALI	giardino
DISPONIBILITÀ	Libero
DIS LIVELLO TERRENO	Leggero

Terreno agricolo in località corticelle (zona dove sono ubicati i terreni pignorati)

Valore richiestoa **€/mq 9,60** così derivante :

$$€ 24.000,00 \text{ (valore richiesto)}/2500 \text{ mq (sup.)}$$

- **2^ annuncio** <https://www.immobiliare.it/annunci/90836855/>

Terreno agricolo in Vendita € 35.000
Mercato San Severino

4.000 m²

Annuncio aggiornato il 29/05/2024

Descrizione

Riferimento: EK-105404463

Terreno fronte strada di 4.000 mq. totalmente pianeggiante, con allaccio idrico e piccolo deposito per attrezzi. A pochi passi da Mercato San Severino (Frazione Corticelle) e Fisciano.

Caratteristiche

CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	4.000 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata
ALTRE CARATTERISTICHE	Seminativo Incolto Allaccio acqua

Costi

PREZZO	€ 35.000
--------	----------

Terreno agricolo in località corticelle (zona dove sono ubicati i terreni pignorati)

Valore richiesto **€/mq 8,75** così derivante :

$$€ 35.000,00 (\text{valore richiesto}) / 4.000,00 \text{mq (sup.)}$$

- **3^ annuncio** :<https://www.idealista.it/immobile/27471580/>

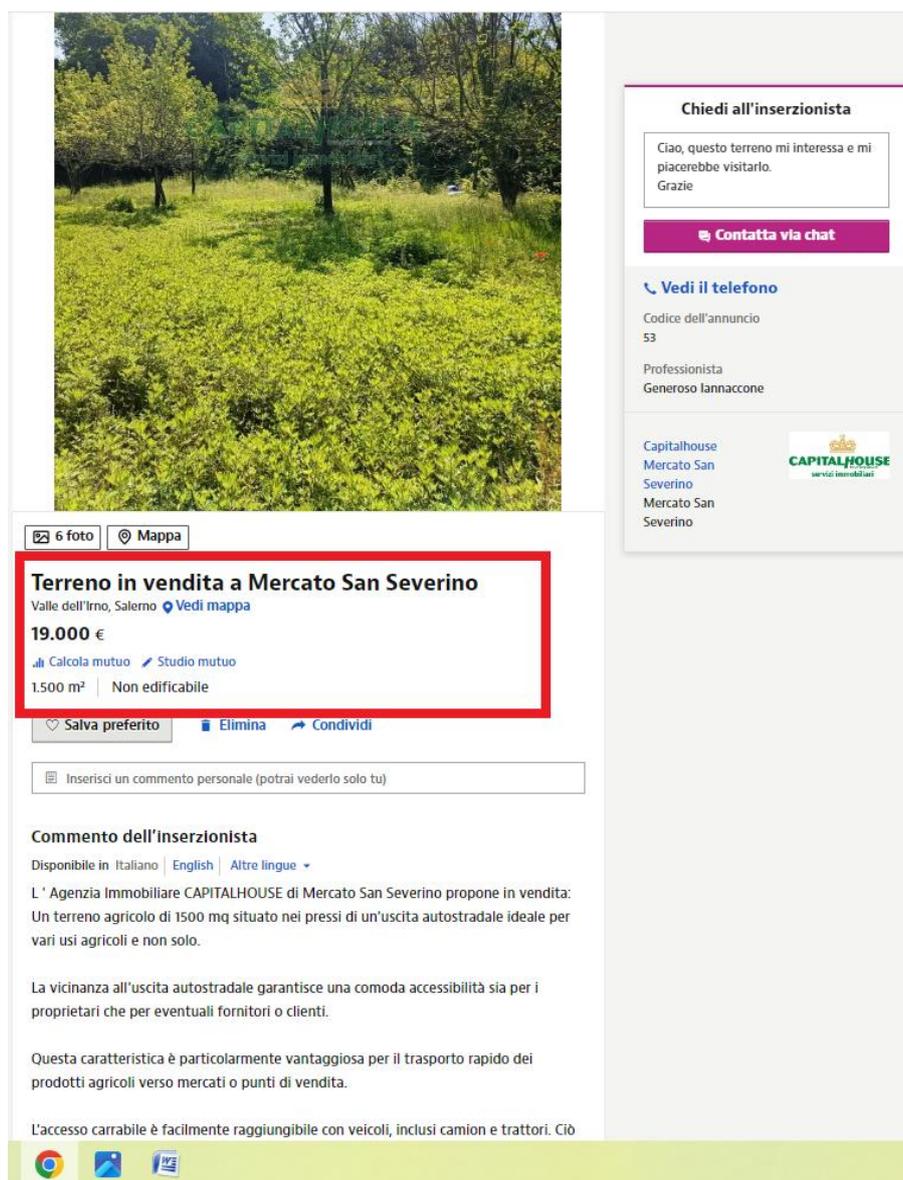
The screenshot shows a real estate listing on the Idealista website. The main image is a photograph of a rural, agricultural plot of land with some trees and a dirt path. Below the image, there are buttons for '7 foto' and 'Mappa'. The listing title is 'Terreno in vendita in via Campi s.n.c' located in Mercato San Severino. The price is listed as 25.000 €. The area is 4.335 m² and is marked as 'Non edificabile'. There are buttons for 'Salva preferito', 'Elimina', and 'Condividi'. A comment from the inserzionista (agent) is visible, stating that the agency 'Qui Casa di Mercato San Severino' is offering the land for sale. The agent's name is Gennaro Senatore.

Terreno agricolo

Valore richiesto **€/mq 5,76** così derivante :

€ 25.000,00 (valore richiesto) / 4335mq (sup.)

- **4^ annuncio** :<https://www.immobiliare.it/annunci/99771696/>



Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo terreno mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

[Contatta via chat](#)

[Vedi il telefono](#)

Codice dell'annuncio
53

Professionista
Generoso Iannaccone

Capitalhouse
Mercato San Severino
Mercato San Severino

6 foto [Mappa](#)

Terreno in vendita a Mercato San Severino
Valle dell'Irno, Salerno [Vedi mappa](#)

19.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

1.500 m² | Non edificabile

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | English | Altre lingue ▾

L' Agenzia Immobiliare CAPITALHOUSE di Mercato San Severino propone in vendita:
Un terreno agricolo di 1500 mq situato nei pressi di un'uscita autostradale ideale per vari usi agricoli e non solo.

La vicinanza all'uscita autostradale garantisce una comoda accessibilità sia per i proprietari che per eventuali fornitori o clienti.

Questa caratteristica è particolarmente vantaggiosa per il trasporto rapido dei prodotti agricoli verso mercati o punti di vendita.

L'accesso carrabile è facilmente raggiungibile con veicoli, inclusi camion e trattori. Ciò

Terreno in località in località corticelle (zona dove sono ubicati i terreni pignorati)

Valore **€/mq 12,66** così derivante :

€ 19.000,00(valore richiesto)/1.500mq (sup.)

Ne discende che il valore medio a mq dei quattro comparables rinvenuti è pari ad

€/mq 9,18

così derivante :

$$\text{€/mq} (9,60 + 8,75 + 5,76 + 12,60) /4 = \text{€/mq} 9,177$$

(*cfr. Allegato N. 24* : n.4 Annunci di vendita di terreni)

Per tale motivo, tralasciando il valore ottenuto tramite il VAM, poiché esso rappresenta il valore che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, e che tale valore differisce da quelli rinvenuti nel mercato immobiliare del Comune di Mercato San Severino, si ottiene un valore più probabile di mercato dei terreni oggetto di stima pari ad € 63.648,00 così derivante:

$$\text{foglio 19, p.lla 646} = \text{€/mq} 9,18 \times 2918 \text{ mq} = \text{€} 26.787,24$$

$$\text{foglio 19, p.lla 649} = \text{€/mq} 9,18 \times 504 \text{ mq} = \text{€} 4.626,72$$

sommano€ 31.413,96

che rappresenta il **VALORE STIMATO del terreno agricolo** con il metodo sintetico comparativo.

- **TERRENO in località Spiano** :Trattasi di terreno **di categoria Bosco Ceduo** categoria poco appetibile . Per la sua valutazione,atteso che non è stato possibile valutare il bene con il metodo del confronto in quanto in zona non vi sono annunci di vendita relative al tipo di coltura perché mancano richieste di acquisto perché trattasi di terreni ubicati in zone montagnose con difficoltà di accesso con mezzi carrabili. Pertanto , lo scrivente per la sua valutazione si è fatto ricorso alla Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) per il tipo di coltura, redatta dalla Regione Campania e pubblicato con Decreto Dirigenziale n. 10 del 09/03/2016. Da tale tabella si desume che per la Zona n°2 – VALLE Dell'IRNO E PICENTINO i valori fondiari medi unitari, con tipo di coltura a Bosco Ceduo , varia da €/Ha 2.336,00 a €/Ha 3.474,00, ovvero dal valore minimo di €/mq 0,233 ad uno massimo di €/mq 0,347 e quindi un valore medio pari ad **€ 0,303**.

Di seguito tabella VAM Regione Campania :

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino - Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	58.739,00
Seminativo arborato irriguo	60.311,00
Vigneto	21.508,00
Frutteto	57.733,00
Agrumeto	43.016,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	25.994,00
Seminativo arborato irriguo	27.941,00
Seminativo asciutto	10.032,00
Seminativo arborato asciutto	20.873,00
Uliveto	22.041,00
Vigneto	22.041,00
Macchieto	12.692,00
Bosco ceduo m.	2.336,00
Bosco ceduo ca..	3.474,00
Castagneto da frutto	18.888,00
Pascolo	2.156,00

Sulla scorta di tale valore unitario ascende che il valore del terreno in località Spiano riportato in catasto terreni al foglio 27, p.lla 1, mq 7.175,00 è pari ad € 2.204,32

Così derivante :

$$\text{€/mq } 0,303 \times 7175,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.204,32$$

Che rappresenta il **VALORE STIMATO**, del terreno di categoria **BOSCO CEDUO**, con l'utilizzo dei valori agricoli medi (VAM).

Per avallare il metodo scelto per la stima del bene di cui sopra, lo scrivente ha rinvenuto l'unico annuncio relativo alla vendita - **all'asta** - di un terreno con la stessa tipologia di coltura (bosco ceduo) ed ubicato in prossimità del bene oggetto di stima. Da tale annuncio si evince un valore di vendita pari ad **€/mq 0,015** così derivante :

€ 14.830,40(valore richiesto)/ 979.520 mq (sup.)

Di seguito l'annuncio:<https://www.immobiliare.it/annunci/106195447/>

The screenshot shows a real estate listing on the website immobiliare.it. The listing is for a plot of agricultural land. Key details include:

- Title:** Terreno agricolo all'asta frazione Spiano, Mercato San Severino
- Price:** € 14.830,40
- Area:** 979.520 m²
- Category:** BOSCO CEDUO (highlighted in red)
- Description:** TERRENI BOSCHIVI. Asta pubblica del Comune di Mercato San Severino (SA) - Lotto n.59-60-61-62. In Comune di mercato S. Severino, terreni boschivi in vendita che sviluppano una superficie di 979.520 mq circa.
- Characteristics:** CONTRATTO: Vendita; TIPOLOGIA: Terreno - Terreno agricolo | Intera proprietà; SUPERFICIE: 979.520 m² - Vedi dettaglio; PIANO: Piano terra.
- Energy Efficiency:** Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica.
- Sale Details:** TIPO VENDITA: senza incanto; DATA VENDITA: 31/05/2024, 17:37; STATO: Non partecipabile.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo ai quattro lotti.

LOTTO N.1

STIMA SINTETICO COMPARATIVO V₁ = € 76.600,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE..... V₂ = € 83.500,00

Valore di Mercato del LOTTO n.1:

$$V_{pvm} = (\text{€ } 76.600,00 + \text{€ } 83.500,00) / 2 = \text{€ } 80.050,00$$

Diconsi euro ottantamila/cinquanta/00

Tale valore va decurtato di € 1.000,00 (importo stimato) relativo alle spese che l'eventuale futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare le difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante presentazione di CILA in sanatoria per accertamento di conformità ed allineamento catastale e quindi ne discende che il valore del bene corretto diventa € 79.050,00 così derivante :

- Valore dell'immobile€ 80.050,00

a detrarre :

- spesa di regolarizzazione per CILA in sanatoria
ed allineamento catastale:

Importo stimato€ 1.000,00

RESTANO€ 79.050,00

Che rappresenta il valore del bene al netto dei costi di regolarizzazione che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

Inoltre tale importo ,a parere dello scrivente , andrà ulteriormente decurtato del 10% per tener conto che l'immobile andrà venduto mediante una vendita forzata e non una vendita al libero mercato.

Quindi il valore finale del bene staggito decurtato del 10% che costituisce il **LOTTO N.1** diventa € 71.095,00

IL VALORE DEI BENI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il conclusione il valore complessivo dei beni stimati da porre a base d'asta sono :

- 1) **LOTTO N.1:** il valore del bene stimato ,locale commerciale sito in via Aldo Moro n.13 del Comune di Mercato San Severino di circa 39,00 mq riportato in catasto fabbricati al foglio 13 p.lla 982 sub.1 , **da porre a base d'asta risulta essere pari ad € 71.000,00;(eurosettantunomila/00)**
- 2) **LOTTO N.2:** il valore del bene stimato,locale commerciale sito in via Aldo Moro n.15 del Comune di Mercato San Severino di circa 36,00 mq riportato in catasto fabbricati al foglio 13 p.lla 982 sub.2 , **da porre a base d'asta risulta essere pari ad € 63.900,00;(eurosessantatremilanovecento/00)**
- 3) **LOTTO N.3 :** il valore complessivo del bene stimato : **1)**intero fabbricato al grezzo composto da piano terra,primo piano,secondo piano e piano sottotetto con copertura a padiglione oltre locale in piano S1 anch'esso al grezzo ,riportato in catasto fabbricati al foglio 19 p.lla 651 sub.1;sub.2 e sub.3 in via Corticelle oltre corte esterna di mq 1883,00 ;**2)** terreno agricolo in viaCorticelle riportato in catasto terreni al foglio 19 p.lla 646 di mq 2918 e p.lla 649 di mq 504; **da porre a base d'asta risulta essere pari ad € 258.000,00;(euro duecentocinquantottomila/00)**
- 4) **LOTTO N.4 :**il valore del bene stimato , terreno in località Spiano (Bosco Ceduo) di mq 7.725 riportato in catasto terreni al foglio 27 p.lla n,1, **da porre a base d'asta risulta essere pari ad€ 1.900,00;(euro millenovecento/00)**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni risultano in proprietà al sig. Omissis Omissis per la quota 1000/1000.

ESSI RISULTANO NON DIVISIBILI.

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.

Dall'esame dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, rilasciato il 05/06/2024 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Mercato San Severino (SA), rimesso in allegato (**cfr. Allegato N.11**), si evince che il Sig. Omissis Omissis, nato a Mercato San Severino il 11 Aprile 1950, in data 16.10.1993, ha contratto matrimonio con la sig.ra ██████████, nata a Bacau (R) il 18.02.1955.

Dallo stesso documento risulta l'annotazione che gli sposi hanno scelto il regime della **Separazione legale dei beni.**

Dall'esame dell'Estratto dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Mercato San Severino (**cfr. Allegato N.11**), rilasciato il 05/06/2024, risulta che il sig. Omissis Omissis risiede a Mercato San Severino alla via Municipio n.48.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Raffaele Sellitti, in ottemperanza all'incarico conferitole, rassegna la presente relazione (composta di N.123 pagine complessive e N. 25fascicoli allegati) restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità. Lo scrivente ha provveduto ad inviare il presente elaborato peOmissisle alla parte creditrice a 1/2 PEC ed all'esecutato con Raccomandata A.R..

Nocera Inferiore, 18/07/2023

Nient'altro

L'Esperto

Ing. Raffaele Sellitti

ELENCO ALLEGATI :

N.1) N.3 Verbali di sopralluogo

N.2/A) Visura Storica Catastale dei beni staggiti per immobili

N.2/B) Visura Storica Catastale dei beni staggiti per soggetto

N.3) Estratto di Mappa EDM dei beni

N.4) Atto di provenienza terreni in Spiano e Corticelle

N.5) Atto di provenienza terreni in Corticelle p.lla 602

N.6) Atto di costituzione servitù

N.7) Atto acquisto di 4/21 dei locali commerciali

N.8) Atto divisione dei beni caduti in successione

N.9) Denuncia di successione del genitore dell'executato

N.10/A) Ispezione Ipotecaria per immobili nel ventennio

N.10/B) Ispezione Ipotecaria per soggetto nel ventennio

N.11) Certificato di residenza ed estratto del certificato di matrimonio

N.12) Situazione contabile condominiale

N.13) N.2 Planimetrie dei locali commerciali

N.13/A) N.4 Planimetrie del fabbricato in costruzione

N.14) N.2 Planimetrie catastali dei locali commerciali

N.15) Annunci immobiliari di vendita di locali commerciali

N.16) Annunci immobiliari di locazione di locali commerciali

N.17) Autorizzazione edilizia locali commerciali

N.18) Grafici allegati all'autorizzazione edilizia

N.19) CDU dei Terreni staggiti

N.20) C.E. in sanatoria del fabbricato in costruzione

N.21)Grafici allegati alla C.E. in sanatoria

N.22)Contratto di locazione del locale commerciale sub.1

N.23) Contratto di locazione del locale commerciale sub.2

N.24) Annunci immobiliari di vendita di terreni

N.25) Verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto