

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 130/2020

G.E. DOTT.SSA MARIA TROISI

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore procedente: ...omissis...

Procuratore: ...omissis...

Debitore: ...omissis...

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio



INDICE DEI PARAGRAFI

<i>Premessa</i>	3
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.</i>	4
<i>Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	5
<i>Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	7
<i>Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	10
<i>Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	12
<i>Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	13
<i>Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	14
<i>Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	16
<i>Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	17
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	18
<i>Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	19
<i>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	20
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni</i>	21
<i>Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	25
<i>Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	26



Premessa

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Luigi Bobbio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 130/2020 di detto Tribunale, tra:

➤ ...*omissis*... (creditore procedente);

contro

➤ ...*omissis*... (parte debitrice);

il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente relazione di stima.

✍

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Lo scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art. 567, secondo comma c.p.c.; ha poi proceduto a consultare i registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione estratta (*Cfr. Allegati 7*).

Il creditore procedente, a sua volta, ha depositato certificazione notarile sostitutiva (*Cfr. Allegato 8*), redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

In relazione alla disamina della sopracitata documentazione è possibile affermare che sussistono le criticità, già segnalate al G.E. con istanza depositata in data 18.10.2023, consistenti nella mancata indicazione, nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente, del titolo di proprietà di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente, inoltre, ha successivamente acquisito, presso il Notaio Emilia D'Antonio, il titolo di provenienza, di cui si allega copia (*Cfr. Allegati 11*).

Infine, è stato acquisito, altresì, presso il Comune di Angri, l'estratto di matrimonio con annotazioni, di cui si allega copia (*Cfr. Allegato 13*).

ORLANDO

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

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è rappresentato da un appartamento sito in Angri (Sa) alla via Zurlo, censito al N.C.E.U. al foglio 10 di detto Comune particella 141 subalterno 32. Lo stesso, all'attualità, risulta essere intestato, per la piena proprietà al sig. ...*omissis*....

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato cui è inserita la consistenza immobiliare pignorata, all'attualità, insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 10 del Comune di Angri (Sa) particella 141, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (*Cfr. Allegato 15*).



Figura 1 - Sovrapposizione E.D.M./Ortofoto

Si conclude la trattazione del presente quesito evidenziando che alla luce delle caratteristiche intrinseche (*natura, tipologia, struttura, consistenza e peculiarità edilizio-urbanistiche*) del bene in parola e delle condizioni di fatto di cui se ne narrerà nei paragrafi successivi, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.

Il lotto unico sarà formato dall'appartamento sito in Angri (Sa) alla via Zurlo, censito al N.C.E.U. al foglio 10 di detto Comune particella 141 subalterno 32, confinante a Nord in parte con il sub. 33 ed in parte con il vano scala condominiale, a Est in parte con il sub. 33, in parte con la corte scoperta ed in parte con il vano scala condominiale, a Sud con la corte scoperta e a Ovest con le unità immobiliari appartenenti ai fabbricati insistenti sulle particelle 1140 e 1138 del foglio 16.



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

L'immobile in parola è sito nel Comune di Angri (Sa) alla via Zurlo (Cfr. Allegato 3), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte lo stesso, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole dimensioni.

Il cespite in questione, come anticipato in risposta al precedente quesito risulta essere composto da un appartamento, il cui accesso avviene sia dal vano scala, che dall'ascensore condominiale (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2 e 3).

L'appartamento in questione confina a Nord in parte con il sub. 33 ed in parte con il vano scala condominiale, a Est in parte con il sub. 33, in parte con la corte scoperta ed in parte con il vano scala condominiale, a Sud con la corte scoperta e a Ovest con le unità immobiliari appartenenti ai fabbricati insistenti sulle particelle 1140 e 1138 del foglio 16.

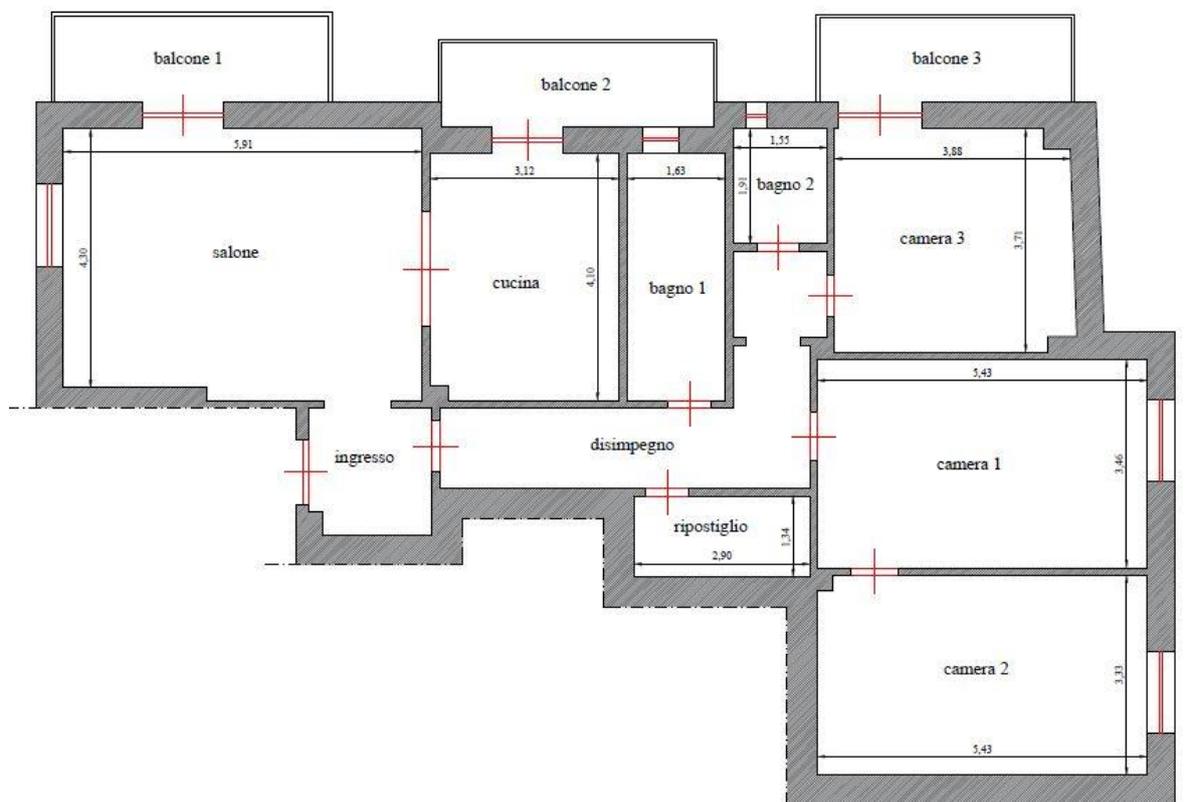
Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si rimanda all'atto di provenienza del cespite al debitore e al regolamento condominiale (Cfr. Allegati 11 e 16.2).

Catastalmente, l'appartamento, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Angri (Sa) particella 141, subalterno 32, scala A, piano 8, interno 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 m², rendita euro 621,04, in ditta ...*omissis*..., proprietà 1/1. Inoltre, urbanisticamente il fabbricato cui è ubicato l'immobile in questione, insiste su un area rientrante nella zona omogenea "Zona B1: Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Angri vigente.

Orbene, relativamente, alle caratteristiche costruttive e dimensionali della consistenza immobiliare in parola, si evidenzia quanto segue:

- la costruzione del fabbricato, cui è ubicata anche l'u.i.u. in questione, è iniziata nel 1967;
- la struttura portante del citato fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- l'appartamento si sviluppa su un unico livello ubicato al piano ottavo. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:
 - ingresso, avente superficie netta di circa 4 mq e altezza di circa 3,10 m;

- salone, avente superficie netta di circa 26 mq e altezza di circa 3,10 m;
- balcone 1, avente superficie netta di circa 7 mq;
- cucina, avente superficie netta di circa 13 mq e altezza di circa 3,10 m;
- balcone 2, avente superficie netta di circa 6 mq;
- disimpegno, avente superficie netta di circa 12 mq e altezza di circa 3,10 m;
- bagno 1, avente superficie netta di circa 7 mq e altezza di circa 3,10 m;
- ripostiglio, avente superficie netta di circa 4 mq e altezza di circa 3,10 m;
- camera 1, avente superficie netta di circa 19 mq e altezza di circa 3,10 m;
- camera 2, avente superficie netta di circa 18 mq e altezza di circa 3,10 m;
- bagno 2, avente superficie netta di circa 3 mq e altezza di circa 3,10 m;
- camera 3, avente superficie netta di circa 15 mq e altezza di circa 3,10 m;
- balcone 3, avente superficie netta di circa 6 mq;



- la superficie netta totale dell'appartamento risulta essere di circa 121 mq. Invece, la superficie commerciale dell'intera consistenza, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 149 mq, come da calcolo che segue:

$$\text{Sup. piano ottavo} \quad (143 \text{ mq} + 19 \text{ mq} \times 0,30) \quad 149 \text{ m}^2$$

Sup. lorda commerciale = 149 m²;

- l'areazione, così come l'illuminazione naturale, dell'appartamento è garantita in tutti gli ambienti per la presenza di superfici finestrate, eccezion fatta per il ripostiglio. La pavimentazione dell'immobile in parola è stata realizzata con piastrelle in gres. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni si presentano in sufficiente stato di conservazione, mentre quelli esterni si presentano in mediocre stato di conservazione;
- l'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00.
- nel complesso l'appartamento in parola si trova in sufficiente stato di conservazione;
- l'appartamento risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 500,00;

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico (*Cfr. Allegati 5 e 4*).



Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, è emerso che l’immobile pignorato, all’attualità, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 10 del Comune di Angri (Sa) particella 141, subalterno 32, scala A, piano 8, interno 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 m², rendita euro 621,04, in ditta *...omissis...*, proprietà 1/1. Unitamente alla presente produzione peritale sono resi in allegato, la visura storica dell’immobile in parola, la planimetria catastale attuale e l’estratto di mappa (*Cfr. Allegati 7.1 e 7.2*);

Da qui, dalla disamina della sopracitata documentazione, nonché dalla consultazione dell’atto notarile reperito presso il Notaio D’Antonio (*Cfr. Allegato 11*) e delle ispezioni ipotecarie estratte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno (*Cfr. Allegati 7.4 e 7.5*), in merito ai passaggi di proprietà intervenuti fino alla data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché di tutte le variazioni catastali via via eseguite, si evidenzia che:

- in data 27.10.2020 veniva trascritto verbale di pignoramento per l’immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32;
- in data 28.05.2007 con atto di compravendita a rogito del Notaio Emilia D’Antonio, rep. n. 52876/3342 (*Cfr. Allegato 11*), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 09.06.2007 ai nn. 31372/19389, il sig. *...omissis...*, acquistava dal sig. *...omissis...*, l’intera piena proprietà dell’immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32;
- in data 18.12.1990, con la successione in morte della sig.ra *...omissis...*, il sig. *...omissis...* ereditava la piena proprietà dell’immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32, giusta denuncia di successione del 17.06.1991 n. 39 del vol. 835, trascritta il 09.07.1997 ai nn. 18798/14920.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza dei beni ai debitori, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

Dal confronto tra la planimetria catastale estratta presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (*Cfr. Allegato 7.2*) e la planimetria redatta a seguito di sopralluogo peritale (*Cfr. Allegato 4*), si rileva quale unica difformità catastale la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell’accesso peritale.

Per la regolarizzazione delle sole difformità catastali occorre presentare presso l’Agenzia

del Territorio una pratica DocFa, i cui costi sono stimabili in € 500,00.

✂

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: –Piena proprietà di un **appartamento** sito in Angri (Sa) alla via Zurlo, scala A, piano ottavo, composto da ingresso, disimpegno, cucina, salone, ripostiglio, tre balconi, due bagni e tre camere. Lo stesso confina a Nord in parte con il sub. 33 ed in parte con il vano scala condominiale, a Est in parte con il sub. 33, in parte con la corte scoperta ed in parte con il vano scala condominiale, a Sud con la corte scoperta e a Ovest con le unità immobiliari appartenenti ai fabbricati insistenti sulle particelle 1140 e 1138 del foglio 16. All'attualità risulta essere riportato nel **C.F. del Comune di Angri al foglio 10, p.lla 141, subalterno 32**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale. Vi è titolo abilitativo legittimante l'immobile in parola e lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 100/67. Per l'immobile in questione non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione. **PREZZO BASE euro 190.000;**



Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 27.10.2020 veniva trascritto verbale di pignoramento per l'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32;
- in data 28.05.2007 con atto di compravendita a rogito del Notaio Emilia D'Antonio, rep. n. 52876/3342 (Cfr. Allegato 11), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 09.06.2007 ai nn. 31372/19389, il sig. ...*omissis*..., acquistava dal sig. ...*omissis*..., l'intera piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32;
- in data 18.12.1990, con la successione in morte della sig.ra ...*omissis*..., il sig. ...*omissis*... ereditava la piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 10 del Comune di Angri part. 141 sub. 32, giusta denuncia di successione del 17.06.1991 n. 39 del vol. 835, trascritta il 09.07.1997 ai nn. 18798/14920.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato cui fa parte anche la consistenza immobiliare pignorata insiste di fatto sull'area censita al N.C.T. al foglio 10 del Comune di Angri (Sa) particella 141, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 15).

Si riferisce, inoltre, che sono state riscontrate le condizioni di appartenenza al punto 1) delle "Ipotesi particolari". Pertanto, sono state eseguite autonome ispezioni presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa sig.ra ...*omissis*.... Dette indagini, hanno evidenziato che la sig.ra ...*omissis*... ha acquistato l'immobile in parola in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio P. Squillante del 24.11.1972, registrato a Salerno il 06.12.1972 al n. 1800.

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti 2), 3), 4), 5), e 6) delle "Ipotesi particolari".

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizio-urbanistica della consistenza immobiliare pignorata, si fa presente che, in data 20.10.2023, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi, in possesso dell'Ente, relativi all'immobile *de quo* (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente esperto stimatore, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angri (Sa) ha avuto modo di visionare e scansionare la Licenza Edilizia n. 100 del 12.01.1968 e la Licenza Edilizia n. 100/67 del 30.08.1968.

Dal confronto dei grafici allegati Licenza Edilizia n. 100/67 (Cfr. Allegato 10.1) con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella riportata nei grafici dei grafici allegati Licenza Edilizia n.100/67;
2. la porta esterna della camera 3, che garantisce l'accesso al balcone 3, rilevata in occasione dell'accesso peritale, risulta essere ubicata in una posizione differente rispetto a quella riportata nei grafici dei grafici allegati Licenza Edilizia n.100/67;
3. il balcone 3, avente accesso della camera 3, rilevato in occasione dell'accesso peritale, risulta essere ubicato differentemente rispetto a quanto riportato nei grafici dei grafici allegati Licenza Edilizia n.100/67;
4. in occasione dell'accesso peritale si è avuto modo di riscontrare un vano finestra esterno ubicato nel bagno 2, non presente nei grafici allegati Licenza Edilizia n.100/67;
5. dalla consultazione dei grafici allegati Licenza Edilizia n.100/67 si comprende che la camera 2, rilevata in occasione dell'accesso peritale, risulta essere appartenente alla u.i.u. confinante.

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si riferisce che le stesse risultano essere regolarizzabili a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

I costi necessari per rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, in tal caso, si immagina di stimarli a corpo nella misura di € 6.000,00 (euro seimila/00).

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'esecuzione di tutte

le attività volte alla sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37, delle difformità riscontrate.

○○

L'immobile in parola risulta essere dotato di Permesso di Abitabilità rilasciato dal Sindaco p.t. del Comune di Angri (Sa) in data 14.07.1970 (*Cfr. Allegato 10.2*).

☞○○☞

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile in parola risulta essere occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare, come da dichiarazione resa dal sig. ...*omissis*... in occasione dell'accesso peritale del 19.05.2023 (*Cfr. Allegato 2*). A supporto di tale affermazione vi è il Certificato Contestuale di Residenza e di stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Angri (*Cfr. Allegato 13*), che conferma quanto dichiarato dal succitato soggetto.

✂

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

1. Non risultano essere trascritte domande giudiziali;
2. Non risultano essere trascritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura;
3. Non risultano essere trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, non risultano essere trascritte, altresì, convenzioni matrimoniali;
4. Non risultano essere trascritti altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

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

1. Grava sull’immobile pignorato la seguente iscrizione ipotecaria: *ISCRIZIONE del 09/06/2007 - Registro Particolare 8018 Registro Generale 31373 Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 52877/3343 del 28/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;*
2. Grava sull’immobile pignorato la seguente trascrizione: *TRASCRIZIONE del 27/10/2020 - Registro Particolare 26381 Registro Generale 33972 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2215 del 05/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
3. In merito alla regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico dell’immobile in parola si rimanda al paragrafo 6. Delle condizioni evidenziate in risposta al citato quesito se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta.
4. La consistenza immobiliare pignorata risulta essere interessata dalla difformità catastale descritta al paragrafo 3, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito. Di tutto ciò se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta.



Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

☞☞☞

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

✂

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato fa parte del Condominio denominato "Condominio Palazzo Rosato" e che dalla consultazione della certificazione acquisita presso l'amm.re p.t. di detto Condominio (Cfr. Allegato 16.1), si rileva che:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta ad € 486,00, corrispondenti ad € 40,50 mensili;
2. per il corrente anno sono state deliberate spese straordinarie relative ai lavori inerenti il terrazzo scala B, il cui importo ammonta ad € 17,03 e ad elaborazione dati Ag. Entrate per detrazione lavori ditta Galotto, il cui importo ammonta ad € 29,10;
3. la proprietà in parola, a tutt'oggi, ha un debito di rate condominiali emesse e non pagate di € 1,781,59;
4. non ci sono cause legali in corso che riguardano il condominio.

OROS

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola è stato determinato utilizzando gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari, che rappresentano una metodologia valutativa finalizzata al conseguimento di un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le scelte assunte nella stessa.

Il rapporto di valutazione conclusivo, pertanto, indica e definisce il segmento di mercato immobiliare (immobili aventi caratteristiche comuni) a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definisce i seguenti parametri principali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il M.C.A. si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche

tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, preliminarmente, si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto. In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti collocati in un contesto posto nella parte centrale del Comune di Angri.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Angri (Sa). Pertanto, sulla base dei dati immobiliari ricavati dal sottoscritto mediante indagini dirette, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Le indagini condotte hanno fornito n. 3 comparabili (*Cfr. Allegato 12.1*), che di seguito si descrivono, in uno alla consistenza immobiliare oggetto di stima:

IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)

- *Valore di mercato noto = € 270.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*
- *Superficie commerciale = 120,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 2 bagni,*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.*

IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)

- *Valore di mercato noto = € 220.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*
- *Superficie commerciale = 142,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 2 bagni,*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.*

IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)

- *Valore di mercato noto = € 135.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*

- *Superficie commerciale = 84,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 1 bagno,*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.*

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- *Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;*
- *Superficie commerciale = 149,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 2 bagni,*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.*

Inoltre, ai fini dell'applicazione del M.C.A., sono stati assunti i seguenti dati:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 1,00%;
- Il costo necessario per costruire i servizi igienici = € 5.000,00;
- Il costo necessario per la dotazione impiantistica = € 5.000,00;

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, determinato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach, è risultato essere stimabile nella misura di € 232.935.

Per comprendere l'iter seguito ed i valori adottati, sia in termini qualitativi che quantitativi, si rimanda all'Allegato n. 12.2.

A tale valore va decurtato l'importo delle spese necessarie per:

- adeguare l'impianto elettrico stimabili nella misura di € 1.000,00;
- allineare la posizione condominiale quantificabili in € 1.781,59;
- regolarizzare le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate (*Cfr. risposta al quesito 6*), stimabili nella misura di € 6.000,00;
- regolarizzare le difformità catastali riscontrate (*Cfr. risposta al quesito 3*), stimabili nella misura di € 500,00.

Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 223.653, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile}} = € 232.935 - € 1.000 - € 1.781,59 - € 6.000 - € 500 = € 223.653.$$



Valore da porre a base d'asta

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 15 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato può essere approssimato ad € 190.000 (euro centonovantamila/00). Ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V = € 223.653 \times 0,85 = 190.105 € \quad \text{che si approssima a} \quad € 190.000.$$

✂

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che l'immobile in parola risulta essere stato pignorato per l'intera quota.

✂

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalla disamina della documentazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Anгри (Cfr. Allegato 13), si evince:

- che la residenza anagrafica del sig. ...*omissis*... alla data del pignoramento risultava essere la seguente: Anгри (Sa) via Zurlo n. 34;
- che l'attuale residenza anagrafica del sig. ...*omissis*... risulta essere la seguente: Anгри (Sa) via Zurlo n. 34;
- che il sig. ...*omissis*... ha contratto matrimonio in Anгри (Sa), in data 28.06.2010, con la sig.ra ...*omissis*.... Dalla lettura dell'estratto di matrimonio, reperito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Anгри (Sa), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale, non si rilevano annotazioni.

✻

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

L'esperto stimatore
Ing. Orlando Laudonio