



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva

3/2022 R.G.E.

Creditore

OMISSIS

Debitore

OMISSIS

Giudice dell'esecuzione

Maria Troisi

Custode Giudiziario

Dott. Rosamaria d'Amore

L'esperto stimatore

Arch. Mario Marino

Lì 29/10/2023

L'esperto

Architetto Mario Marino



INDICE

1. Premessa

Incarico, quesiti, operazioni peritali Pag. 3

2. Risposta ai quesiti

Controllo preliminare documenti Pag. 4

Risposta quesito n°1 Pag. 5

Risposta quesito n°2 Pag. 6

Risposta quesito n°3 Pag. 16

Risposta quesito n°4 Pag. 21

Risposta quesito n°5 Pag. 21

Risposta quesito n°6 Pag. 22

Risposta quesito n°7 Pag. 23

Risposta quesito n°8 Pag. 24

Risposta quesito n°9 Pag. 25

Risposta quesito n°10 Pag. 25

Risposta quesito n°11 Pag. 25

Risposta quesito n°12 Pag. 25

Risposta quesito n°13 Pag. 27

Risposta quesito n°14 Pag. 27

3. Parte riassuntiva

Esposizione in forma sintetica Pag. 28

4. Conclusioni

Pag. 29

5. Allegati

Documentazione fotografica Allegato 1

Visure storiche e schede catastali Allegato 2

Stralci Allegato 3

Elaborati grafici Allegato 4

Verbali di sopralluogo Allegato 5

Visure ipotecarie e certificati Allegato 6

Documentazione urbanistica Allegato 7

Atto di proprietà e titoli di provenienza Allegato 8

Banca dati delle quotazioni immobiliari Allegato 9

Attestazione trasmissione copia alle parti Allegato 10



1.Premessa

Il sottoscritto Architetto Mario Marino, residente in via F. Alfano n°31, Castel San Giorgio (SA), in qualità di libero professionista iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno con il n° 2653, con provvedimento del 13/04/2023, riceveva incarico dal Giudice dell'esecuzione, Ill.mo Dott. Luigi Bobbio, come esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 3/2022, e in seguito al giuramento prestato in data 21/04/2023, il G.E. Dott. Luigi Bobbio gli poneva i seguenti quesiti:

- controllo preliminare, verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.pc.
- Quesito 1, identifichi i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento
- Quesito 2, elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
- Quesito 3, procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
- Quesito 4, procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
- Quesito 5, procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- Quesito 6, verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- Quesito 7, indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- Quesito 8, specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Quesito 9, verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale
- Quesito 10, verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- Quesito 11, fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
- Quesito 12, procedere alla valutazione del bene
- Quesito 13, procedere alla valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola 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



Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, opportunamente avvisate tutte le parti, quando necessario, ha effettuato le seguenti attività:

- Primo accesso del 15/05/2023 con il custode dott.ssa Rosamaria d'Amore in cui non è stato possibile accedere all'immobile (Allegato 5)
- Secondo accesso del 30/05/2023 con il custode dott.ssa Rosamaria d'Amore e alla presenza del esecutato è stato possibile accedere all'immobile e si è provveduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile esecutato (Allegato 5)
- Si è recato presso gli uffici di Urbanistica, sportello unico per l'edilizia del comune di Mercato San Severino per svolgere opportune indagini in merito allo stato legittimo dell'unità immobiliare
- Si è recato presso l'archivio notarile di Salerno per estrarre copia dei titoli di proprietà

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione si procede a rispondere ai quesiti posti.

2.Risposta ai quesiti

Controllo preliminare dei documenti

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.pc.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale a atti d'acquisto trascritti in data antecedente al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, e nello specifico la relazione va indietro fino al 1956 anno in cui la Signora Omissis ha acquistato l'immobile che poi ha venduto a Omissis nel 2009 che a sua volta ha venduto all'esecutato Omissis nel 2017

Nella certificazione notarile inoltre sono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato che come si evince da visura storica, non sono mutati nel tempo.



In considerazione del fatto che l'immobile pignorato è stato acquistato dal Signor Omissis in data 20/10/2017, che alla data dell'acquisto era celibe, e che l'atto di pignoramento gli è stato notificato in data 23/12/2021, non si riscontra alcuna anomalia procedurale da segnalare.

Quesito n.1

Identifichi i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento appartiene per **quota di 1/1 a** Omissis, inoltre si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del esecutato, così come riportato nell'atto d'acquisto trascritto a suo favore.

Il bene pignorato è censito nel **catasto fabbricati del comune di Mercato San Severino al foglio 8 particella 183 sub 2 e particella 182 sub 1** e confina a Nord con particella 181, a Sud con particella 186, a Est con corte comune particella 296 e a Ovest con particella 28.

In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato, si procederà alla formazione di un lotto unico.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si riporta di seguito una sovrapposizione del ortofoto con la mappa catastale.





Nel rettangolo rosso l'edificio oggetto di stima

Quesito n.2

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Mercato San Severino in via San Magno n°15 frazione Acigliano, e precisamente all'interno di una corte accessibile dalla strada pubblica:

Tipologia

L'unità immobiliare fa parte di una corte caratterizzata da altre unità immobiliari dallo sviluppo disordinato e disomogeneo.

Altezza utile

L'altezza utile interna rilevata e di:



- 3,17 metri per il vano posto al piano terra
- 3,37 metri per i vani posti al primo piano
- 2,05 e 3,20 metri per il vano (bagno) posto sotto le scale

Composizione

L'unità immobiliare, catastalmente costituita da due unità immobiliari, è composta da un vano posto al piano terra con annesso bagno esterno e da una scala esterna che conduce ad altri due vani posti al primo piano

Superficie netta

La superficie netta interna attuale è di 46,58 mq che è conforme a quella legittima riportata nella pratica di condono, salvo lievi differenze rientranti nella tolleranza del 2% (Allegato 4)

Superficie commerciale

La superficie **commerciale è pari a 84,36 mq** (Allegato 4)

Coefficiente per determinazione sup. commerciale

I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli riportati nella norma uni 10750 e ss.mm.ii., che nello specifico sono:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 25% dei vani accessori non comunicanti (cantine, box, soffitte, ecc.)
- 10% dell'area esterna scoperta

Manutenzione generale

L'edificio allo stato attuale versa in un pessimo stato di manutenzione, allo stato attuale non è agibile.

Caratteristiche strutturali



L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica che, visti gli spessori murari, è costituito da struttura portante in muratura in tufo e solai laterocementizi, allo stato attuale, anche se l'edificio versa in stato di abbandono, non si evidenziano problematiche riguardanti la statica dell'edificio.

Caratteristiche interne

L'immobile presenta delle finiture interne di tipo economico, in pessimo stato di manutenzione, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio senza taglio termico a vetro singolo.

L'esposizione

L'unità immobiliare è esposta a Sud e a EST.

Impianti

Gli impianti esistenti sono presumibilmente tutti non funzionanti e privi delle opportune certificazioni, l'immobile non è dotato d'impianto di riscaldamento, ma è presente, nella cucina al piano terra, un camino a legna.

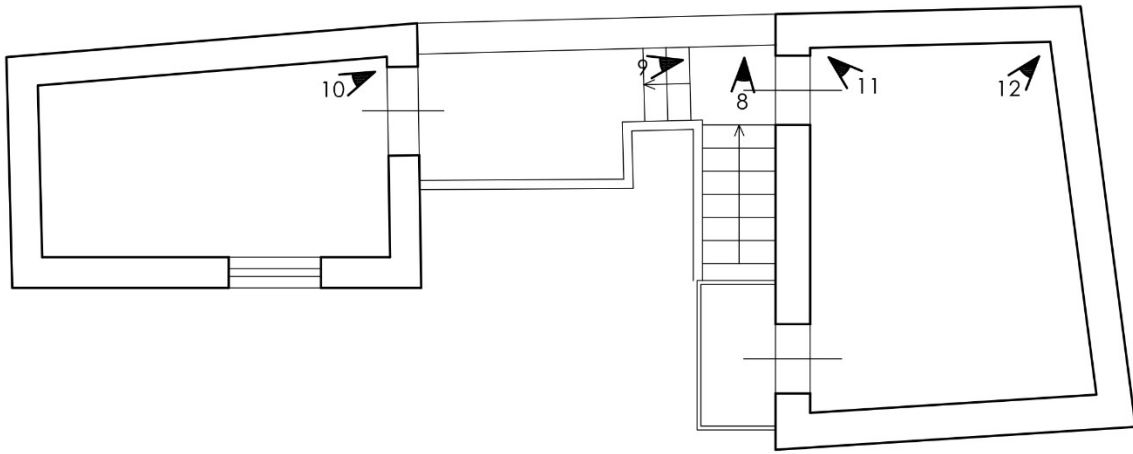
La produzione dell'acqua calda sanitaria presumibilmente veniva garantita da uno scaldabagno elettrico.

Si ritiene di poter dichiarare che gli impianti non essendo certamente in regola con le ultime norme vigenti, in considerazione del fatto che non sono funzionanti, vadano rivisti ed adeguati alla norma vigente, contestualmente ad un intervento di manutenzione straordinaria necessario per ripristinare i livelli minimi di agibilità dell'immobile.

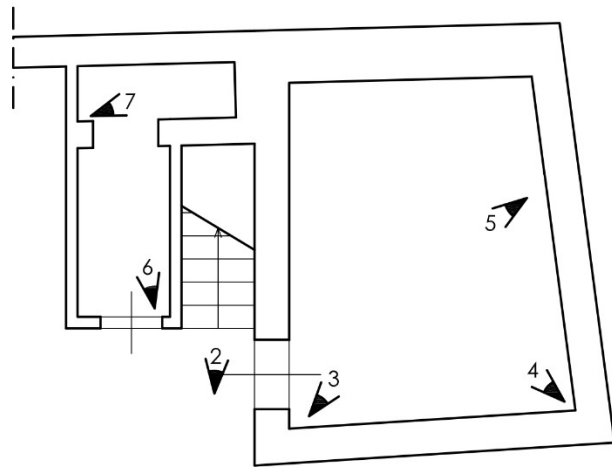
Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare in oggetto al momento non è dotata di attestato di prestazione energetica, e si quantifica una somma di circa 300,00 € per l'acquisizione dello stesso.





Piano Primo



Piano Terra

Planimetria dello stato reale dei luoghi con coni ottici





Foto n°1 Vista dall'ingresso



Foto n°13 vista dall'ingresso





Foto n°2 vista scala esterna



Foto n°3 vista cucina





Foto n°4 vista cucina



Foto 5 vista cucina





Foto n°6 vista bagno



Foto 7 vista bagno





Foto n°8 vista scale esterne



Foto 9 vista terrazzo





Foto n°10 vista camera piccola



Foto 11 vista camera grande





Foto n°12 vista camera grande

Quesito n.3

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall' esame delle visure storiche e delle planimetrie catastali del bene pignorato si evince che, l'unità immobiliare oggetto della presente stima è identificata al catasto urbano **Foglio 8 particella 182 sub 1 e particella 183 sub 2** del comune di Mercato San Severino (SA)

Storia catastale

Il bene identificato al **Foglio 8 particella 183 sub 2** nel tempo non ha subito alcuna modifica dei dati catastali, mentre il bene identificato al **Foglio 8 particella 182 sub 1** ha subito le seguenti modifiche:

- All'Impianto meccanografico del 30/06/1987 è Foglio 8 Particella 184 sub 1
- Con divisione del 25/06/09 diventa Foglio 8 Particella 184 sub 3
- Con variazione e modifica identificativo del 16/09/09 diventa Foglio 8 Particella 182 sub 1



Esatta rispondenza formale dei dati

I dati riportati nell'atto di acquisto, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella visura storica e nella planimetria sono formalmente rispondenti tra loro

Variazioni catastali

Il bene identificato al **Foglio 8 particella 183 sub 2** in merito a richieste e/o effettuate variazioni dei dati catastali e/o della consistenza effettuate d'ufficio e/o dall'esecutato e/o da terzi nel tempo ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione d'ufficio del quadro tariffario il 01/01/1992
- Variazione per diversa distribuzione interna del 09/09/1997
- Variazione classamento per nuova zona censuaria del 23/08/2002

Non si evidenziano modifiche dei dati e della consistenza.

Il bene identificato al **Foglio 8 particella 182 sub 1** in merito a richieste e/o effettuate variazioni dei dati catastali e/o della consistenza effettuate d'ufficio e/o dall'esecutato e/o da terzi nel tempo ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione d'ufficio del quadro tariffario il 01/01/1992
- Variazione classamento per nuova zona censuaria del 13/08/2002
- Variazione per esatta rappresentazione grafica del 11/06/2009 con variazione della consistenza e della rendita
- Divisione del 25/06/2009 con variazione della consistenza, della rendita e del subalterno
- Variazione di modifica identificativo del 16/09/09 con variazione della particella e del subalterno.

Difformità tra situazione reale e planimetria catastale

Allo stato attuale lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali.



Si evidenzia solamente una lieve differenza tra lo stato dei luoghi e l'altezza riportata nella planimetria dell'unità censita a foglio 8 Particella 182 sub 1, che nello specifico presenta le seguenti differenze:

- L'altezza del vano al piano terra riportata nella planimetria è pari a 3,00 m, in difformità da quanto rilevato pari a 3,17 m
- L'altezza del vano al primo piano riportata nella planimetria è pari a 3,00 m, in difformità da quanto rilevato pari a 3,38 m

Per una migliore comprensione si rimanda al confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato dei luoghi.

Si precisa che le suddette difformità non costituiscono abuso edilizio in quanto le altezze rilevate sono congrue (le differenze rientrano nella tolleranza del 2%) con quanto riportato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n.11/G del 22/05/1997.

Inoltre si ritiene che le piccole differenze riscontrate non vadano ad influire sulla rendita catastale e quindi non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della scheda catastale. (allegato 2)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno**

Dichiarazione protocollo n. SA0300368 del 25/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via San Magno

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 184
Subalterno: 3

Compilata da:
Postiglione Giovanni

Iscritto all'albo:
Ingegneri

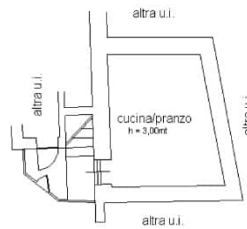
Prov. Salerno

N. 5616

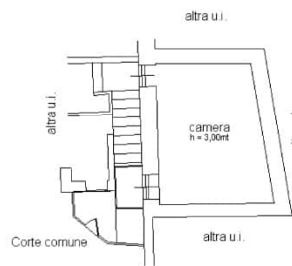
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2023 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO(F138) - < Foglio 8 - Particella 182 - Subalterno 1 >
VIA SAN MAGNO Piano I-1

Ultima planimetria in atti

Data: 14/05/2023 - n. T35622 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale F.8 P.182 S.1 (EX F.8 P.184 S.3)



MODULARIO
F. rig. rend. 487

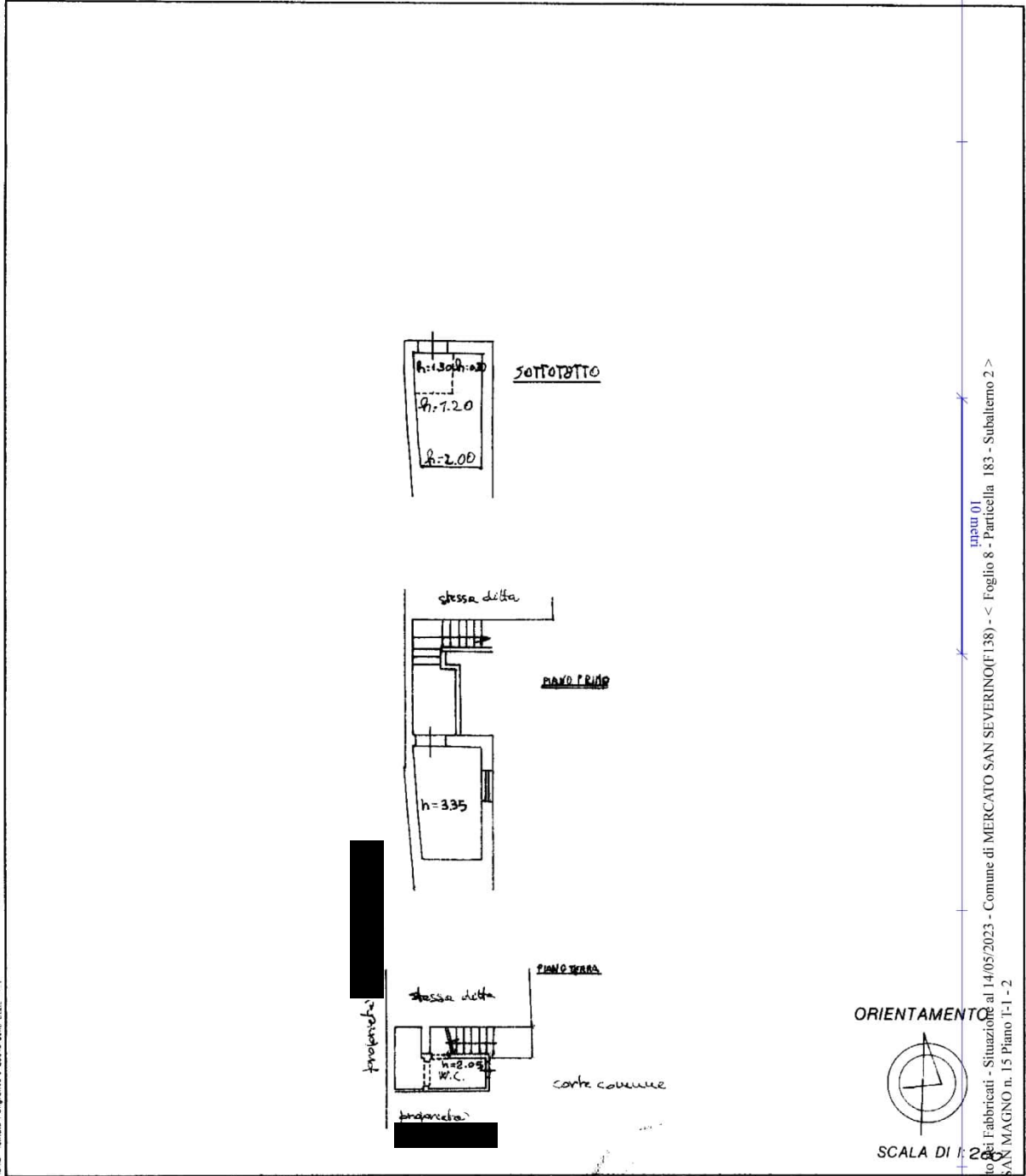


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MERCATO S. SEVERINO via S. Magno civ. 15



Catasto Fabbricati - Situazione al 14/05/2023 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) - < Foglio 8 - Particella 183 - Subaltemo 2 - VIA SAN MAGNO n. 15 Piano I-I - 2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Ing. Pietro SERRAVALLE</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia di variazione planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: <u>09/09/1997</u> Data: <u>14/05/2023</u>		
Totale schede: <u>183</u> Formato di acquisizione: <u>A4 (210x297)</u>		
n. <u>183</u> sub. <u>2</u>	data <u>14.02.99</u> Firma <u>Ing. Pietro Serravallo</u>	

Planimetria catastale F.8 P.183 S.2

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Di seguito si riporta il seguente prospetto sintetico del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di edificio ubicato in Mercato San Severino (SA) alla via San Magno n°15 frazione Acigliano, composto da un vano al piano terra e da due vani al piano primo, collegati tra loro tramite una scala esterna in muratura, oltre che da un piccolo vano al piano terra adibito a bagno e due piccoli locali sottotetto, confina a Nord con particella 181, a Sud con particella 186, a Est con corte comune particella 296 e a Ovest con particella 28; è riportato nel C.F. del comune di Mercato San Severino al foglio 8 particella 183 sub 2 e particella 182 sub 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale

PREZZO BASE euro **46.098,00€**

Quesito n.5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in seguito ai seguenti passaggi di proprietà, che saranno descritti in ordine cronologico.

- Per **atto di compravendita del 06/06/1956**, trascritto ai RR.II di Salerno il 19/06/1956 ai n.ri 10532RG9597RP, con il quale Omissis acquista l'unità immobiliare censita al foglio 8 particella 183 sub 2
- Per **atto di compravendita del 06/01/1982**, trascritto ai RR.II. di Salerno il 20/01/1982 ai n.ri 1361, con il quale Omissis acquistano, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$, l'unità immobiliare censita al foglio 8 particella 184 sub 1 (poi diventato sub 3 e attualmente particella 182 sub 1)
- **Per successione di morte** reg.ta a Salerno il 08/10/2002, di Omissis, coniuge della signora Omissis, con la quale trasferisce la quota del bene, che deteneva in comunione dei beni con la moglie, in virtù dell'atto del 1982, alla moglie Omissis, ai suoi tre figli Omissis e ai suoi nipoti Omissis.



- Per atto di compravendita del **31/07/2009**, trascritto ai RR.II di Salerno il 03/08/2009 ai n.ri. 7709, con il quale Omissis (**16/24**), Omissis (**2/24**), Omissis (**1/24**), Omissis (**1/24**) , Omissis (**2/24**) e Omissis (**2/24**) vendono al signor Omissis l'unità immobiliare censita al foglio 8 Particella 184 sub 3 (attualmente 182 sub 1)
- Per atto di compravendita del **31/07/2009**, trascritto ai RR.II di Salerno il 03/08/2009 ai n.ri. 7709, con il quale Omissis vende al signor Omissis l'unità immobiliare censita al foglio 8 Particella 183 sub
- Per atto di compravendita del **20/10/2017**, trascritto ai RR.II di Salerno il 20/11/2017 ai n.ri. 33855, con il quale Omissis vende al signor Omissis l'unità immobiliare censita al foglio 8 Particella 183 sub 2 e particella 182 sub 1 (ex 184 sub 3)

Per una più dettagliata comprensione di quanto suddetto si rimanda agli atti in allegato (allegato 8)

Quesito n.6

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

Effettuata la ricerca della documentazione presso gli uffici comunali si riportano di seguito le seguenti informazioni sotto il profilo edilizio urbanistico.

Presso gli uffici comunali è stata reperita concessione edilizia in sanatoria n.11/G del 22/05/1997 i cui grafici sono conformi allo stato dei luoghi (allegato 7)

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dalla documentazione esistente non è possibile stabilire la data effettiva della realizzazione dell'immobile, ma è possibile affermare che l'edificio è stato sicuramente edificato molto prima del 1956 anno della stipula del primo atto di compravendita.



Estremi del provvedimento autorizzativo

L'edificio è stato probabilmente edificato prima del 1942, ove vigeva l'obbligo della licenza edilizia esclusivamente nei centri abitati, ed è sicuramente antecedente al 1967, ove vigeva l'obbligo della licenza edilizia anche fuori dai centri abitati. Ragion per cui l'edificio è privo di provvedimento autorizzativo originario ma risulta del tutto legittimo in quanto dotato di concessione edilizia in sanatoria n.11/g del 22/05/1997 prot. 13256 del 23/05/1997 rilasciata dal comune di Mercato San Severino ai sensi della L 47/85

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Si è provveduto a reperire la documentazione della suddetta autorizzazione presso gli uffici del comune di Mercato San Severino (allegato 7)

I grafici allegati all'autorizzazione in sanatoria risultano conformi allo stato dei luoghi.

Si precisa che lievi difformità riscontrabili tra i grafici dello stato dei luoghi e quelli allegati all'autorizzazione in sanatoria non costituiscono difformità dal titolo autorizzativo, in quanto rientrano abbondantemente nella tolleranza del 2% e sono sicuramente riconducibili all'uso degli attuali strumenti di misurazione laser, molto più accurati rispetto a quelli utilizzati all'epoca della redazione della pratica di condono.

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità di Omissis ma risulta disabitato/abbandonato

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

SEZIONE A



Sul bene oggetto della presente procedura non risultano oneri o gravami quali; Servitù, domande giudiziali, atti di asservimento, ecc. ecc.

Specificare i vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura SEZIONE B

Sul bene oggetto della presente procedura risultano i seguenti oneri o vincoli che:

Iscrizioni su Foglio 8 Particella 184 Sub 1 (attuale P. 182 S.1)

- Iscrizione ipotecaria del 04/08/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per totali 140.000,00 € a favore di Omissis contro Omissis (allegato 6)
- Trascrizione del 08/07/2016 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (all 6)

Iscrizioni su Foglio 8 Particella 182 Sub 1

- Trascrizione del 08/07/2016 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (all. 6)
- Trascrizione del 20/01/2022 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (allegato 6)

Iscrizioni su Foglio 8 Particella 183 Sub 2

- Iscrizione ipotecaria del 04/08/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per totali 140.000,00 € a favore di Omissis contro Omissis (allegato 6)
- Trascrizione del 08/07/2016 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (all. 6)
- Trascrizione del 08/07/2016 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (all. 6)
- Trascrizione del 20/01/2022 Atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobili da parte di Omissis contro Omissis (allegato 6)



Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale

Il bene in oggetto non ricade in area demaniale

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene in oggetto non è gravato da diritti a favore di soggetti pubblici o privati (persone fisiche, istituti religiosi privati, quali mense vescovili ecc)

Quesito n.11

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

l'unità immobiliare non è parte di un condominio e non sussistono spese ordinarie e/o straordinarie da ripartite.

Spese condominiali ordinarie annue nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute nessuna

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia nessuna

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato nessuno

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona



dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Valori Omi per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale

Min. 680 €/mq Max 1.000 €/mq valore medio 840 €/mq

Valori Quotazioni borsinoimmobiliare per abitazioni di qualità inferiore alla media di zona

Min. 695 €/mq Max 902 €/mq valore medio 798 €/mq

Per la presente stima verrà fatta la media tra le due fonti ed in considerazione delle condizioni in cui versa l'immobile si prenderanno i valori minimi delle due fonti

$$Vm = (Omi + Qmq) / 2 = (680 + 695)/2 = \mathbf{687,50 \text{ €/mq}}$$

Per la consultazione delle tabelle relative alle fonti utilizzate, Omi e Qmq, si rimanda agli allegati (allegato 9)

Il valore di mercato del bene in oggetto sarà dato dalla moltiplicazione della superficie commerciale per il valore a metro quadro

$$\text{Valore commerciale} = Sc \times Vmq = 84,36 \text{ mq} \times 687,50 \text{ €} = \mathbf{57.997,50 \text{ €}}$$

Al valore di mercato sarà sottratto un ulteriore 20% pari a **11.599,50 €** in quanto:

- I vani dell'immobile non sono in collegamento diretto tra loro;
- L'unità immobiliare è priva d'impianto di riscaldamento;
- Per poterne garantire l'agibilità necessita di lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia;
- L'accesso all'immobile può avvenire solo ed esclusivamente a piedi attraverso una stretta corte comune che si dirama dalla strada pubblica

Al valore di mercato andrà sottratto inoltre il costo per la redazione dell'ape

$$\text{Valore di mercato} = \underbrace{57.997,50}_{\text{Valore commerciale}} - \underbrace{11.599,50}_{\text{riduzione del 10\%}} - \underbrace{300,00}_{\text{costi da detrarre}} = \mathbf{46.098,00 \text{ €}}$$



Quesito n.13

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota in quanto di proprietà del solo [REDACTED] celibe al momento dell'acquisto del bene.

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.

L'esecutato risulta celibe alla data dell'acquisto dell'immobile ragion per cui si ritiene non necessario procedere all'acquisizione la certificazione di stato civile



3. Parte Riassuntiva

Esposizione in forma sintetica

Tipologia

Edificio in corte composto da 3 vani e accessori

Ubicazione

Comune di Mercato San Severino via San Magno fraz. Acigliano

Descrizione

Composto da vano al piano terra, due vani al piano primo, bagno e accessori

Dati Catastali

NCEU Foglio 8 Particella 182 Subalterno 1 e particella 183 sub 2

Confini

A Nord con particella 181, a Sud con particella 186, a Est con corte comune particella 296 e a Ovest con particella 28

Quota Pignorata

Intera quota di proprietà di Omissis

Difformità Urbanistiche

Nessuna difformità riscontrata

Difformità Catastali

Altezze interne riportate in scheda catastale difforni da quelle esistenti

Stato di occupazione

Edificio libero

Esistenza formalità vincoli o oneri

Esistenza ipoteca volontaria del 2009, pignoramento del 2016 e del 2022 relativo alla presente procedura

Attestazione prestazione energetica

Non presente

Atto di provenienza

Atto del 20/10/2017 con il quale Omissis diventa proprietario.

Oneri da scorporare

Oneri per la redazione dell'APE per complessivi 300,00 €

Valore del bene da porre a base d'asta

46.098,00 €



4. Conclusioni

In conclusione, dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver espletato in maniera esauriente il mandato affidatole dal G.E. e stabilisce che il prezzo da porre a base d'asta per il bene in oggetto debba essere pari a **46.098,00 €**

Alla presente si allegano i documenti come elencanti nell'indice.

Castel San Giorgio 29 Ottobre 2023

L'Esperto

Architetto Mario Marino

