



Tribunale di Salerno

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa FRANCESCA SICILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **188/23**, incarico da me accettato in data 20.11.23.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montecorvino Rovella (SA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Appartamento in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 13; di proprietà OMISSIS

B) Area urbana in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 34; di proprietà di OMISSIS

C) Deposito in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 41; di proprietà di OMISSIS

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori. I beni possono essere identificati come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:

A) Appartamento in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 13; di proprietà OMISSIS Il bene confina a Nord a Ovest e a Sud con il cortile comune sub 1, a Est con la cassa scale sub 3.

B) Area urbana in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 34; di proprietà OMISSIS Il bene confina a Nord con il cortile comune sub 1, a est con il sub 35, a Sud con la particella 152, ad Ovest con il sub 33.

C) Deposito in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 41; di proprietà OMISSIS Il bene confina a Nord e ad Ovest con il bene comune sub 25, a Sud con la cassa scale sub 3, a Est con il bene comune sub 27.

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

I beni in questione fanno parte di un fabbricato in cemento armato sito in Montecorvino Rovella (SA); il fabbricato è ubicato in via Acquolella al n. 2; l'accesso avviene dal cortile comune e da questi dalla scala comune sub 3. L'area è posta in frazione Martorana, limitrofa al centro storico.

A) Appartamento in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 13.

Il bene è ubicato al **piano primo**, l'accesso avviene dalla scala comune sub 3. L'appartamento, di altezza utile interna mt. 2,70, è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due wc e quattro balconi; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e gres sui balconi, i rivestimenti dei wc sono in ceramica, parte della cucina in gres, la restante parte è ad intonaco e pitturazione; le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con grate in ferro.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, a norma e provvisti di regolare certificazione, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Lo stato generale dell'immobile è in ottime condizioni.

L'immobile è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica**, redatto il 13.03.2024 cod. AENGR-742247-13/03/2024, con scadenza 12.03.2034.

L'immobile è in **classe energetica D**.

B) Area urbana in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 34.

Il bene è ubicato al **piano terra**, consta di un'area di risulta del lotto su cui è stato edificato l'edificio, rialzata rispetto al cortile comune sub 1, da cui si accede tramite una scala in ferro. La sistemazione è a giardino.

C) Deposito in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 41.

Al **piano seminterrato** è posto il deposito, che è sostanzialmente un vano sottoscala, di altezza mt. 3,12 per la prima parte, mt. 1,94 per la parte centrale e a scendere fino a mt. 0,30 nella parte finale. La chiusura è in ferro, la pavimentazione in gres, il rivestimento ad intonaco e pitturazione.

Lo stato generale dell'immobile è in mediocri condizioni.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 139 sub 13								
Piano primo								
<i>Soggiorno</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>cucina</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>corridoio</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo		
<i>Letto 1</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>Letto 2</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>Letto 3</i>	Ceramica	ottimo	Int/pitt	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>Wc 1</i>	Ceramica	ottimo	Ceramica	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>Wc 2</i>	Ceramica	ottimo	ceramica	ottimo	legno	ottimo	Leg/fer	ottimo
<i>Balcone 1</i>	gres	buono						
<i>Balcone 2</i>	gres	buono						
<i>Balcone 3</i>	gres	buono						
<i>Balcone 4</i>	gres	buono						
Part. 139 sub 34								
Piano terra								
<i>Area urbana</i>	terreno							
Part. 139 sub 41								
Piano seminterrato								
<i>deposito</i>	gres	mediocre	Int/pitt	mediocre			ferro	mediocre
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		buono		Si con certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		buono		Si con certificazione			
<i>riscaldamento</i>	presente		buono		Si con certificazione			
altre dotazioni								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima dell'appartamento sono: 0,25 per i balconi, 0,30 per il deposito sottoscala. Il giardino ha una valutazione a parte e quindi non è incluso nel calcolo della superficie equivalente.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 139 sub 13					
Piano primo					
<i>Soggiorno</i>	sud	superficie netta	27,20	1,00	27,20
<i>cucina</i>	Nord	superficie netta	10,90	1,00	10,90
<i>corridoio</i>		superficie netta	5,00	1,00	5,00
<i>Letto 1</i>	Ovest	superficie netta	15,70	1,00	15,70
<i>Letto 2</i>	Ovest	superficie netta	8,70	1,00	8,70
<i>Letto 3</i>	Ovest	superficie netta	10,00	1,00	10,00
<i>Wc 1</i>	Nord	superficie netta	5,40	1,00	5,40
<i>Wc 2</i>	Nord	superficie netta	3,60	1,00	3,60
<i>Balcone 1</i>	sud	superficie netta	11,70	0,25	2,90
<i>Balcone 2</i>	Ovest	superficie netta	3,70	0,25	0,90
<i>Balcone 3</i>	Ovest	superficie netta	3,70	0,25	0,90
<i>Balcone 4</i>	Nord	superficie netta	11,00	0,25	2,80
				Superficie totale	94,00
Part. 139 sub 34					
Piano terra					
<i>Area urbana</i>		superficie netta	109,00		
Part. 139 sub 41					
Piano seminterrato					
<i>deposito</i>		superficie netta	7,60	0,30	2,30
				Superficie totale	2,30
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					98,30

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 98,30. L'area a giardino è pari a mq. 109 catastali.

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

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio i beni sono così identificati:

A) Appartamento in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 13, Via Tommaso de Napoli scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. Cat. Totale mq. 112, escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 309,87; intestato a OMISSIS

Variazioni catastali

- il bene deriva dalla COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 230483 in atti dal 28/06/2002 COSTITUZIONE (n. 3269.1/2002), era intestato a **OMISSIS**, Proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella

(SA), foglio 9 particella 139 sub 13, Via Martorano scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

- dal 15/04/2003 al 08/10/2003 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2003 Pratica n. 205283 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4555.1/2003), era intestato a **OMISSIS**, Proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 13, Via de Napoli Martorano scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

- dal 08/10/2003 al 12/08/2011 per Compravendita Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 7336 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25542.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/10/2003, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 13, Via de Napoli Martorano scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

- dal 12/08/2011 al 09/11/2015 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. SA0469480 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64804.1/2011), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 13, Via Tommaso de Napoli scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

- dal 09/11/2015 per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 13, Via Tommaso de Napoli scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. Cat. Totale mq. 112, escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 309,87.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, non emergono difformità al Piano Primo.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale è conforme.**

B) Area urbana in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 109, mq. sub 34, Via Tommaso de Napoli scala B Piano T, categoria F/1; intestato a OMISSIS

Variazioni catastali

- il bene deriva dalla COSTITUZIONE del 26/09/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/09/2002 Pratica n. 313436 in atti dal 26/09/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12695.1/2002), era intestato a **OMISSIS** Proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 109, mq. sub 34, Via de Napoli Martorano scala B Piano T, categoria F/1.

- dal 08/10/2003 al 12/08/2011 per Compravendita Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 7336 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25542.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/10/2003, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali:

comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 109, mq. sub 34, Via de Napoli Martorano scala B Piano T, categoria F/1.

- dal 12/08/2011 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. SA0469496 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64820.1/2011), è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 109, mq. sub 34, Via Tommaso de Napoli scala B Piano T, categoria F/1.

C) Deposito in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 41, Via Tommaso de Napoli snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, sup. Cat. Totale mq. 5, rendita € 5,78; intestato a OMISSIS

Variazioni catastali

- il bene deriva dalla COSTITUZIONE del 16/09/2003 (ALTRE) del 16/09/2003 Pratica n. 370781 in atti dal 16/09/2003 EDIFICATA IN VANO SCALA (n. 4835.1/2003), era intestato a **OMISSIS** Proprietà per 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 41, Via de Napoli Martorano snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 5,78.

- dal 08/10/2003 al 12/08/2011 per Compravendita Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 7336 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25542.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/10/2003, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 41, Via de Napoli Martorano snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 5,78.

- dal 12/08/2011 al 09/11/2015 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. SA0469503 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64827.1/2011), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 41, Via Tommaso de Napoli snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 5,78.

- dal 09/11/2015 per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Montecorvino Rovella (SA), foglio 9 particella 139 sub 41, Via Tommaso de Napoli snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, sup. Cat. Totale mq. 5, rendita € 5,78;

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, non emergono difformità al Piano Primo.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale è conforme.**

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di MONTECORVINO ROVELLA (SA) Via Acquolella n. 2:

A) Appartamento in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al **folio 9 particella 139 sub 13**; l'appartamento è ubicato al **piano primo**, è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da

letto, due wc e quattro balconi; confina a Nord a Ovest e a Sud con il cortile comune sub 1, a Est con la cassa scale sub 3.

B) Area urbana in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al **foglio 9 particella 139 sub 34**; il bene è ubicato al **piano terra**, consiste di un'area di risulta destinata a giardino; confina a Nord con il cortile comune sub 1, a est con il sub 35, a Sud con la particella 152, ad Ovest con il sub 33.

C) Deposito in Montecorvino Rovella (SA), identificato al C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al **foglio 9 particella 139 sub 41**; il bene è posto al **piano seminterrato** ed è destinato a deposito; confina a Nord e ad Ovest con il bene comune sub 25, a Sud con la cassa scale sub 3, a Est con il bene comune sub 27.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **Pratica di Concessione Edilizia n. 29/2000 del 29.02.2000**, e successiva **Variante alla C.E. n. 03/2003 del 27.01.2003**, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro **80.000**

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di **compravendita del notaio Sergio Barela del giorno 28/12/1998 rep. 45518, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/01/1999 ai nn. 418/340**, la società **OMISSIS** acquistò da **OMISSIS**, la piena proprietà del terreno sito in Montecorvino Rovella, località Martorana, distinto al **C.T. al foglio 9 particella 139**, di are 17,43, su cui sono stati edificati i beni oggetto dell'esecuzione.

▪ Con atto di **compravendita del notaio Paolo Califano del giorno 08/10/2003 rep. 7336, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 10.10.2003 ai nn. 34805/25542**, **OMISSIS**, acquistarono dalla società **OMISSIS** la piena proprietà dei beni **A) particella 139 sub 13; B) particella 139 sub 34; C) particella 139 sub 41**.

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

I beni, come verificato presso il comune di Montecorvino Rovella (SA), ai sensi del **P.U.C. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29.07.2021**, pubblicato sul **B.U.R.C. n. 91 del 13.09.1991**, ricadono in **“B1 città consolidata satura”**.

L'area è soggetta a pericolosità frane, vincolo **“P2 area a media pericolosità”**, ai sensi del Testo Unico dei PSAI relativi ai bacini idrografici regionali del fiume Sele, art. 34 e 34 bis, dell'Autorità di Bacino.

Il fabbricato è stato edificato, su richiesta di **OMISSIS** con **Concessione Edilizia n. 29/2000 del 29.02.2000**, e successiva **Variante alla C.E. n. 03/2003 del 27.01.2003**, sulla particella di terreno distinta al C.T. al foglio 9 particella 139.

Dall'esame della planimetria depositata, relativa al **Piano Primo**, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo non emergono difformità.

Dall'esame della planimetria depositata, relativa al **Piano Seminterrato**, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo non emergono difformità.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi non è in contrasto con i permessi comunali rilasciati.**

Per l'edificio in oggetto è stato rilasciato dal comune di Montecorvino Rovella (SA) il **Certificato di Agibilità n. 41/2006 del 11.12.2006.**

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Montecorvino Rovella (SA);

Gli immobili non fanno del patrimonio dello stato;

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

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario, non sono allo stato occupati.

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

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

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

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico **OMISSIS**, sui beni **A) foglio 9 part. 139 sub 13; B) foglio 9 part. 139 sub 34; C) foglio 9 part. 139 sub 41**, del 01.09.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 27.09.2023 ai nn. 39660/31971.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico **OMISSIS**, sui beni **A) foglio 9 part. 139 sub 13; B) foglio 9 part. 139 sub 34; C) foglio 9 part. 139 sub 41**, del 08.10.2003, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 10.10.2003 ai nn. 34806/5814.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS**, a carico **OMISSIS** sui beni **A) foglio 9 part. 139 sub 13; B) foglio 9 part. 139 sub 34; C) foglio 9 part. 139 sub 41**, del 17.06.2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16.02.2016 ai nn. 5985/594.

▪ Ipoteca in rinnovazione a favore di **OMISSIS**, a carico **OMISSIS** sui beni **A) foglio 9 part. 139 sub 13; B) foglio 9 part. 139 sub 34; C) foglio 9 part. 139 sub 41**, del 08.10.2003, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 08.09.2003 ai nn. 37541/3656.

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

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel

comune di Montecorvino Rovella (SA), la particella all'impianto distinta al Foglio 9 particella 139, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli Usi Civici, non risulta gravata da Usi Civici, così come indicato nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste del Sottosegretario per la Bonifica Integrale n. 255 – 13/4 u.c. del 12/09/1934 nonché il Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 16.07.1941.

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

Risulta costituito il condominio "ROSSOMANDO" di via Acquolella n. 2 di Montecorvino Rovella (SA), Amministratore Avv. Francesco Barbarito, il quale mi ha comunicato a mezzo mail, alla data del 25.03.24, le seguenti informazioni relativamente all'immobile di proprietà OMISSIS distinto al foglio 9 part. 139 sub 13, mentre non ha notizie del deposito sub 41 e dell'area urbana sub 34.

- La quota millesimale delle tabelle generali è pari a millesimi 77,94;
- La quota mensile ordinaria per l'anno 2022 è pari ad € 82,35;
- I condomini sono in regola con il pagamento delle quote condominiali.
- I lavori straordinari già deliberati sono stati regolarmente pagati
- Non sono previsti procedimenti in corso per il recupero dei crediti.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

I beni sono posti in un'area posta ai margini del centro storico.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 2004 ed è costituito da un piano seminterrato, 4 piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene A) foglio 9 part. 139 sub 13, l'appartamento, è posto al piano primo ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due wc e quattro balconi; il bene B) foglio 9 part. 139 sub 34 consiste in una parte a giardino di mq. 109; il bene C) foglio 9 part. 139 sub 41 corrisponde ad un locale deposito posto nel sottoscala al piano seminterrato.

Catastralmente i beni sono così identificati:

A) C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 13, Via Tommaso de Napoli scala B Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. Cat. Totale mq. 112, escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 309,87.

B) C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 109, mq. sub 34, Via Tommaso de Napoli scala B Piano T, categoria F/1.

C) C.F. del comune di Montecorvino Rovella (SA) al foglio 9 particella 139 sub 41, Via Tommaso de Napoli snc scala B Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, sup. Cat. Totale mq. 5, rendita € 5,78.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

I beni allo stato risultano liberi.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Montecorvino Rovella (SA) quali **“easyCasa”** sito in via Ponte Mileo, 10, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato **“Il mercato immobiliare”**, che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; **l'Ufficio Tecnico di Montecorvino Rovella (SA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Salerno.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazioni: quello a **“misura”** e quello a **“corpo”**.

• Stima a “misura”

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 800**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare. Il giardino di pertinenza dell'appartamento può essere computato al prezzo unitario di **€/mq. 50**.

Determinato il valore unitario dell'**appartamento** con deposito in **€/mq. 800** e calcolata in **mq. 98,30** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** di circa **€ 78.640**.

Il giardino di mq. 109,00 con valore unitario €/mq. 50 ha un valore di circa **€ 5.450**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 84.029

• Stima a “corpo”

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, provvisto di posto auto condominiale, un prezzo di vendita di circa **€ 80.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm=Rn/r$$

In cui

V_m= valore di mercato

R_n = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**R_n**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato è di € 4.200 (€ 350 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 168 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Montecorvino Rovella (SA), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 552, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 3.480.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 4,5%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**V_m**):

$$V_m = \text{€ } 3.480 / 4,50\% = \text{€ } 77.333$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 77.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato, quindi anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali.

Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 80.000.**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 80.000

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

I beni sono stati pignorati per l'intero.

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.

OMISSIS

4. conclusioni

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Salerno

(L'Esperto **OMISSIS**)