

**ARCHITETTO FABIO FIORENZA**

Corso Umberto I, 233  
80058 - TORRE ANNUNZIATA (NA)  
Partita IVA: 06445911214  
Codice fiscale: FRNFBA70M02C129Q  
Telefono: 3475646104  
e-mail: fabiofiorenza70@gmail.com

---

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tribunale di Nocera Inferiore

**procedura n. 199/2011**

---

Promotore: **Banca Carime S.p.A.**

Debitori:

omissis

*Nata a Sarno (Sa) il omissis*

omissis

*Nato a Sarno (Sa) il omissis*

omissis

*Nato a Sarno (Sa) il omissis  
- deceduto il omissis*

*Giudice dell'Esecuzione:*

***Dott.ssa Maria Troisi***

*Custode:*

***Avv. Stefano Benincasa***

## Indice

Premessa .....	1
Identificazione beni .....	3
Criteri calcolo superfici .....	8
Tabelle calcolo superfici .....	11
Rilievi e coni ottici .....	10
Stato di possesso-formalità e vincoli .....	29
Regolarità edilizia,urbanistica e catastale .....	30
Procedimento di stima utilizzato e formazione lotto .....	38
Valutazione del lotto .....	39
Tabella di riepilogo valori stimati .....	46
Ipotesi divisione lotto .....	47

## PREMESSE

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Architetto Fabio Fiorenza**, con studio in Torre Annunziata, Corso Umberto I, 233, iscritto all' Ordine degli Architetti di Napoli e provincia al n. 7952, a seguito dell'incarico ricevuto in data 28 ottobre 2024, in data 13.11.2024 presentava istanza di autorizzazione alla redazione di nuova perizia in considerazione dell'estensione del pignoramento alla particella 921 del foglio 28, disposto con provvedimento del 29.03.2023 con conseguente variazione del valore di stima degli immobili staggiti, il cui valore ad esclusione della particella 921 è risalente al 2015. Inoltre la variazione del quadro normativo a seguito *dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024"*, **ha reso necessaria una rivalutazione delle difformità rilevate all'epoca della stesura dell'elaborato peritale**. Ciò premesso, in data 04.01.2025, lo scrivente in presenza del custode, avvocato Stefano Benincasa, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Sarno (SA), in Via *omissis*, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

<u>Quote pignorate (verbale del 3/10/2011)</u>	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
1/2 nuda proprietà omissis Nata a Sarno (Sa) il omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	5	Cat.C/2	101 m <sup>2</sup>	Euro: 93,89
1/2 nuda proprietà omissis Nato a Sarno (Sa) il omissis							
1/1 usufrutto omissis Nato a Sarno (Sa) il omissis- † <b>deceduto il omissis</b>							
1/1 nuda proprietà omissis Nata a Sarno (Sa) il omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	4	Cat.A/3	5 vani	Euro: 400,25
1/1 nuda proprietà omissis Nato a Sarno (Sa) il omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	3	Cat.F/3		Euro:
1/1 usufrutto omissis Nato a Sarno (Sa) il omissis- † <b>deceduto il omissis</b>							

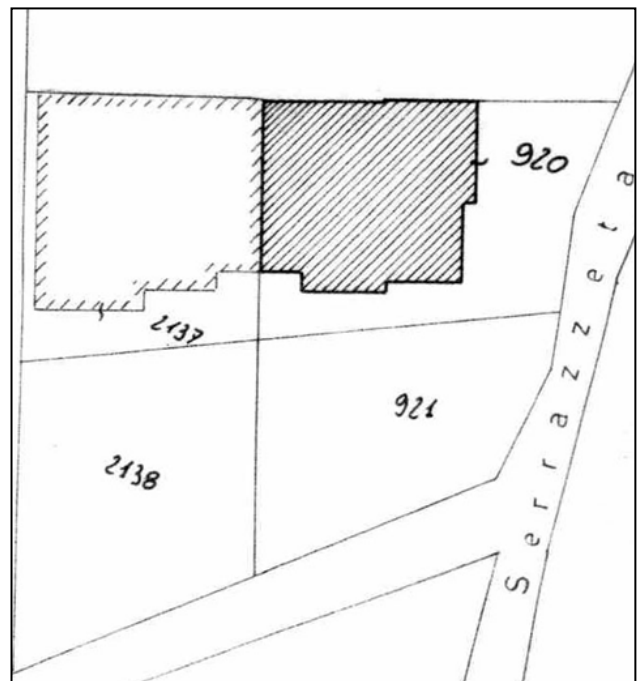
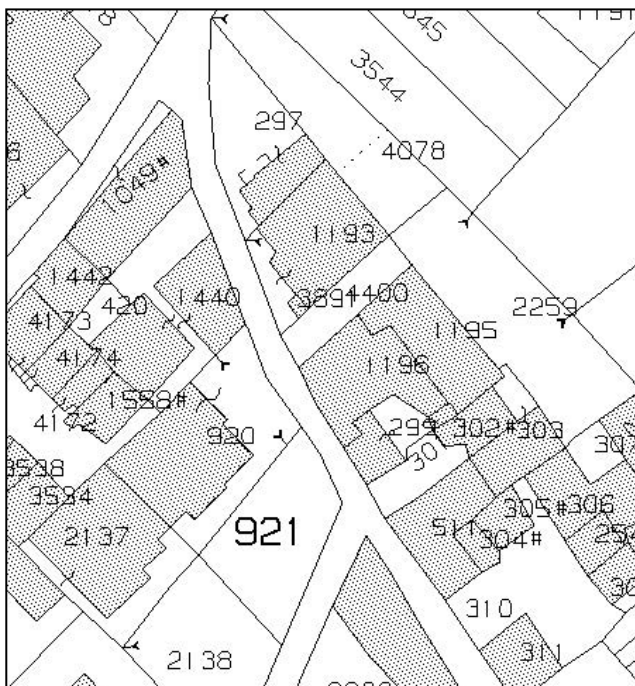
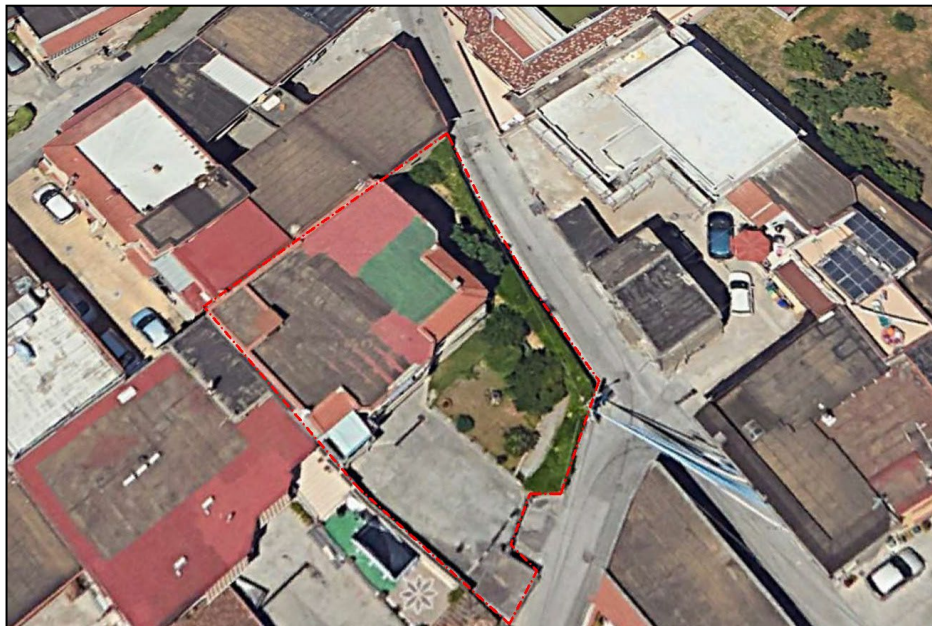
**\*Quote pignorate a seguito decesso del signor omissis ed estensione pignoramento del 29.03.23**

	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
<b>1/2 piena proprietà</b> omissis <i>Nata a Sarno (Sa) il</i> omissis  <b>1/2 piena proprietà</b> omissis <i>Nato a Sarno</i> (Sa) <i>il</i> omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	5	Cat.C/2	101 m <sup>2</sup>	Euro: 93,89
<b>1/1 piena proprietà</b> omissis <i>Nata a Sarno</i> (Sa) <i>il</i> omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	4	Cat.A/3	5 vani	Euro: 400,25
<b>1/1 piena proprietà</b> omissis <i>Nato a Sarno</i> (Sa) omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	3	Cat.F/3		Euro:
<b>1/2 piena proprietà</b> omissis <i>Nata a Sarno</i> (Sa) omissis  <b>1/2 piena proprietà</b> omissis <i>Nato a Sarno</i> (Sa) <i>il</i> omissis	SARNO(SA)	28	921		SEMIN IRRIG	212	R.D. Euro: 6,35 R.A. Euro: 2,68

**\*intestatari e quote di possesso riportati in colonna 1, attualmente non coincidono con quanto riscontrato in Catasto, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla redazione di Pratica di Voltura mediante ricongiungimento di usufrutto (per decesso del sig. omissis) presso gli uffici dell' U.T.E. di Salerno.  
Costo per la Pratica di Voltura per estinzione dell'usufrutto: euro 71,00 per diritti di segreteria.**

## VALUTAZIONE LOTTO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA – INTERO FABBRICATO



Le unità immobiliari pignorate, fanno parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, sottoposto alla quota stradale, adibito a deposito, due piani ad uso abitativo ed un lastrico solare di copertura. **Al fabbricato si accede tramite la particella 921 (oggetto dell'estensione del pignoramento disposto con provvedimento del 29.03.2023), dalla Traversa Il Conceria**

Ruotolo. L'immobile è situato in zona periferica del comune di Sarno, i servizi di urbanizzazione primaria sono sufficienti, sono scarsamente presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

Il seminterrato e il piano rialzato sono stati edificati su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.lla 920 e costruiti in virtù della Licenza Edilizia n. 2904 del 22 aprile 1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarno (Sa) ai sig.ri omissis e omissis.

In data 31.03.1987 viene presentata una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria protocollata al n. 9795 ai sensi della L. n.47/85, per sopraelevazione realizzata in assenza di Concessione Edilizia e successiva documentazione integrativa n.27855 del 04.11.1999 per diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento delle superfici utili interne e ridimensionamento dei vani balconi e vani finestra. **Ad oggi, il Titolo abilitativo in Sanatoria non è stato ancora rilasciato.**

Si segnala che la pratica con protocollo n° SA0353887 del 10/11/2015 concernente istanza per rettifica foglio di mappa con procedura WEGIS per determinazione dell'esatta posizione della p.lla 920 del foglio 28, correttamente individuata su foglio di mappa cartaceo, risultava sospesa dal 23.11.2025.

Pertanto lo scrivente ha inoltrato nuova Istanza acquisita con protocollo NSD:ENTRATE.AGEDPSA.REGISTROUFFICIALE.404707.19/12/2024, **la quale in data 10/01/2024 ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto.All.n.1)**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA – Singole unità immobiliari.**

Deposito al piano seminterrato in Sarno (SA), in Via omissis, **catastralmente individuato al f.llo 28 - p.lla 920 - sub. 5 - Cat.C/2 – consistenza 101 mq - R.C.Euro: 93,89.**

<b>Quote di proprietà</b>	<u>1/2 piena proprietà omissis</u> <u>1/2 piena proprietà omissis</u>
<b>Quote pignorate</b>	<u>1/2 piena proprietà omissis</u> <u>1/2 piena proprietà omissis</u>

### Confini

<u>NORD</u>	<u>SUD</u>	<u>EST</u>	<u>OVEST</u>
Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Area esterna comune-p.lla 921	Altra proprietà

Deposito ubicato al piano seminterrato con ingresso da Sud-Est, dal quale si accede al locale principale, sul lato di Sud-Ovest è presente il varco di accesso al corpo scala comune alle soprastanti unità abitative, in fondo al deposito, lato Nord-Ovest è posizionato un piccolo ripostiglio. Proseguendo in senso orario, a Nord-Est, sono ubicati un piccolo bagno in disuso e un locale-cantinola con camino in angolo a Nord. La porta di ingresso è in ferro con doppia anta, posta frontalmente al cancello d'ingresso principale a Sud-Est. Sono presenti inoltre una finestra a servizio del locale cantinola, con affaccio a Sud-Est e una luce a nastro a Nord-Est. Il soffitto interno è parzialmente tinteggiato, così come le pareti perimetrali. Il piano di calpestio è in battuto di cemento, allo stato grezzo, il locale cantinola è pavimentato in gres, sulle pareti è stato posato un rivestimento a fascia alto circa un metro, la parete di Nord-Ovest è stata parzialmente rivestita a tutta altezza. I perimetrali dell'intero locale deposito sono allo stato grezzo.

**Appartamento al piano rialzato in Sarno (SA), in Via omissis, catastalmente individuato al f.lio 28 - p.lla 920 - sub. 4 - Cat.A/3 - 5 vani - R.C.Euro: 400,25.**

<b>Quote di proprietà</b>	1/1 piena proprietà omissis
<b>Quote pignorate</b>	1/1 piena proprietà omissis

## Confini

<u>NORD</u>	<u>SUD</u>	<u>EST</u>	<u>OVEST</u>
Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Area esterna comune-p.lla 921	Altra proprietà

Unità immobiliare ubicata al piano rialzato, facente parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, sottoposto alla quota stradale, adibito a deposito, due piani ad uso abitativo ed un lastrico solare di copertura, il tutto edificato su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.lla 920 e costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 2904 del 22 aprile 1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarno (Sa) ai sig.ri omissis.

**Al fabbricato si accede tramite la particella 921 (oggetto dell'estensione del pignoramento disposto con provvedimento del 29.03.2023), dalla Traversa Il Conceria Ruotolo.**

L'edificio è servito da un unico corpo scala, attualmente allo stato grezzo (alzate, pedate e pianerottoli non sono rivestiti) con sviluppo lungo la direttrice Sud/Ovest – Nord/Ovest – Nord/Est, al quale si accede dal locale deposito tramite un varco posizionato sul lato sinistro, a Sud/Ovest.

L'appartamento, attualmente non abitato e senza arredi, è composto da ingresso, tre camere, una cucina, un ripostiglio ed un bagno. Frontalmente al corpo scala, con accesso da Sud-Est, è posizionato un quarto ambiente, adiacente all'appartamento e non direttamente collegato ad esso. La porta di ingresso è posizionata sul lato sinistro, ovvero a Nord-Est sul pianerottolo di arrivo al piano rialzato.

Lo stato di conservazione è mediocre, gli infissi sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili a cassonetto in pvc. I soffitti sono interamente tinteggiati. Nell'ambiente che in precedenza ospitava la cucina, oggi sgombro da ogni suppellettile, è presente una fascia di rivestimento in gres, posta alla quota di 90 cm dal pavimento e avente altezza di cm 80. Il bagno è completo di tutti gli igienici, lavabo a colonna e vasca da bagno, le pareti sono rivestite in gres per una altezza di circa m 2,00. Le pareti delle camere sono tinteggiate nella parte alta e rivestite con carta da parati nella sottostante zona, ad eccezione delle due camere

posizionate a Sud-Est e Nord-Ovest dell'ingresso principale, le quali hanno rispettivamente pareti tinteggiate la prima e rivestite in ceramica la seconda. La pavimentazione è uniforme, in gres porcellanato, tranne nel bagno e nel ripostiglio, dove troviamo una diversa tipologia e posa. Le rompagnature e i succieli relativi al piano in oggetto sono intonacati e non tinteggiate, il balcone si sviluppa in continuità lungo la direttrice Sud/Est – Nord/Est, il calpestio è piastrellato. Luminosità ed aerazione sono più che sufficienti e assicurate da quattro porte finestre con accesso diretto al balcone, due finestre a Nord-Est, prospicienti il balcone e una terza apertura posizionata a Nord-Ovest. L'appartamento è dotato d'impianto di acqua calda sanitaria ma è privo d'impianto di riscaldamento. È presente allacciamento di gas metano per la cucina. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia murale istantanea alimentata a g.p.l. (Marca Vaillant, mcd. Geyser Mag Premium IT 19/2 XI).

**Appartamento al piano primo in Sarno (SA), in Via omissis, catastalmente individuato al f.lio 28 - p.lla 920 - sub. 3 - Cat.F/3**

<b>Quote di proprietà</b>	1/1 piena proprietà omissis
<b>Quote pignorate</b>	1/1 piena proprietà omissis

### Confini

<u>NORD</u>	<u>SUD</u>	<u>EST</u>	<u>OVEST</u>
Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921	Area esterna comune - p.lla 921	Altra proprietà

L'appartamento ha la seguente articolazione planimetrica: ingresso -soggiorno, tre camere, cucina, due bagni e il balcone unico lungo la direttrice Sud/Est – Nord/Est composto da ingresso, tre camere, una cucina, un ripostiglio ed un bagno. La porta di ingresso è

posizionata sul lato sinistro, ovvero a Nord-Est sul pianerottolo di arrivo al piano primo, in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento al piano sottostante.

L'appartamento, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria F/3(*in corso di costruzione*), risulta ultimato e abitato dal 1999, pertanto è completo in ogni parte, lo stato di conservazione è buono, gli infissi sono in metallo con vetro camera e dotati di persiane in metallo. Soffitti e pareti sono tinteggiati, nel soggiorno è presente una zona controsoffittata adiacente alla parete di Nord-Est, la parete della zona cucina a Sud-Ovest è interamente rivestita in gres formato 10cmx10cm, le pareti dei due bagni sono anch'esse rivestite in gres porcellanato. I pavimenti sono in lastre di gres ad eccezione dei bagni dove sono state posate mattonelle di diverso formato. I calpestii dei balconi sono rivestiti in gres e in buone condizioni, i parapetti del balcone sono esternamente allo stato grezzo. Luminosità ed aerazione sono più che sufficienti e assicurate da quattro porte finestre con accesso diretto al balcone e tre finestre di cui due a servizio dei bagni e una posizionata sulla parete di Nord-Ovest.

L'appartamento è dotato d'impianto di acqua calda sanitaria; è dotato di impianto di riscaldamento ma manca dei terminali. È presente allacciamento di gas metano per la cucina. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia murale istantanea alimentata a g.p.l. (Marca Beretta, mod. Fonte 11 AE).

## **CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILIZZATE PER LA VALUTAZIONE**

### **Calcolo delle superfici**

#### **Principio adottato**

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

#### **Superficie commerciale**

**La superficie commerciale è pari alla somma:**

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### **Criteri di Misurazione**

#### *Vani principali e accessori diretti*

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

### **Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

#### ***Superficie scoperta***

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### ***Balconi, terrazzi e similari***

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riportano tabelle e grafici planimetrici delle unità immobiliari rilevate durante il sopralluogo del 4.1.2025. La linea tratto-punto di colore rosso delimita la superficie commerciale (o catastale), secondo i criteri misurazione riportati alla pagina 12.

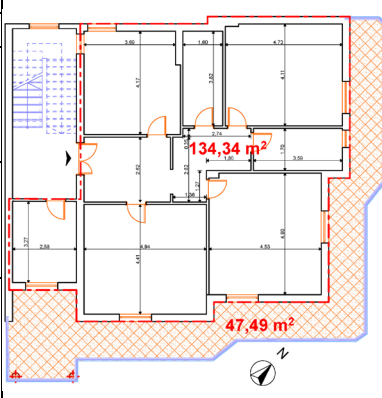
## Tabella -CALCOLO SUPERFICI, f.lio 28 - p.lla 920 - sub. 4 - sub.5- p.lla 921

**Per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**

A/1 Abitazioni di tipo signorile  
o A/2 Abitazioni di tipo civile  
A/3 Abitazioni di tipo economico

A/4 Abitazioni di tipo popolare  
A/5 Abitazioni di tipo  
ultrapopolare

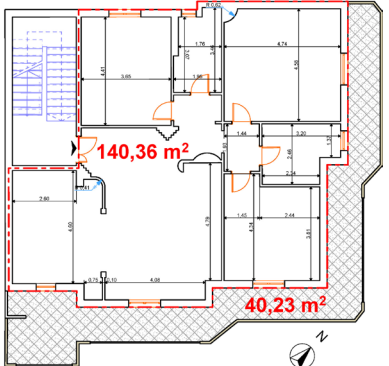
A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici  
storici  
A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale				
ambienti	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Moltiplicatore			Superficie equivalente	
		(a)	(b)			(c) = (a) x (b)	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	<b>134,34</b>	1,00			<b>134,34</b>	
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50			<b>0,00</b>	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	<b>118</b>	0,25			<b>29,50</b>	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	<b>47,5</b>	0,30		coefficiente da applicare fino alla superficie di <b>25 m<sup>2</sup></b>	7,50	<b>9,75</b>
			0,10		coefficiente da applicare per la superficie eccedente i <b>25 m<sup>2</sup></b>	2,25	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	<b>0</b>	0,15		coefficiente da applicare fino alla superficie di <b>25 m<sup>2</sup></b>	0,00	<b>0,00</b>
			0,05		coefficiente da applicare per la superficie eccedente i <b>25 m<sup>2</sup></b>	0	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	<b>212 (p.lla 921)</b>	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	5,60	<b>21,20</b>	
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	0		
			<i>Risultato 1</i>	<i>Somma delle superfici catastali</i>		<b>194,79</b>	
<b>Categoria</b>							
<b>Superficie catastale finale</b> (arrotondata) = la minore fra i due risultati						<b>195</b>	

### Tabella – CALCOLO SUPERFICI - f.lio 28 - p.lla 920 - sub. 3.

**Per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**

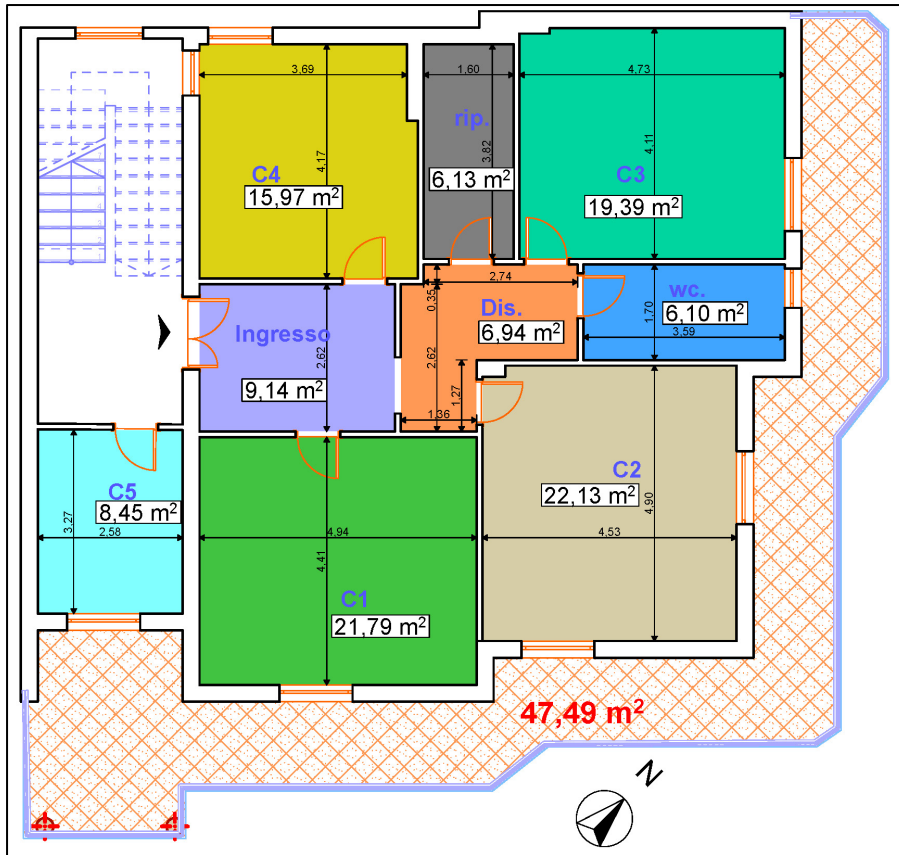
<p>A/1 Abitazioni di tipo signorile Abitazioni di tipo civile A/3 Abitazioni di tipo economico</p>	<p>A/4 Abitazioni di tipo popolare A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare</p>	<p>A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici A/2 A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi</p>
--	---	---

ambienti		Superficie lorda in m <sup>2</sup> (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)	
				Descrizione degli ambienti			
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	<b>140,36</b>	1,00			<b>140,36</b>	
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50				
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25				
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	<b>40,23</b>	0,30		coefficiente da applicare fino alla superficie di <b>25 m<sup>2</sup></b>	7,50	<b>9,05</b>
			0,10		coefficiente da applicare per la superficie eccedente i <b>25 m<sup>2</sup></b>	1,5	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	<b>170 (LASTRICO)</b>	0,15		coefficiente da applicare fino alla superficie di <b>25 m<sup>2</sup></b>	3,75	<b>11,00</b>
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i <b>25 m<sup>2</sup></b>	7,25		
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	5,60		
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	0		
<b>Risultato 1</b>				<b>Somma delle superfici catastali</b>		<b>160,41</b>	

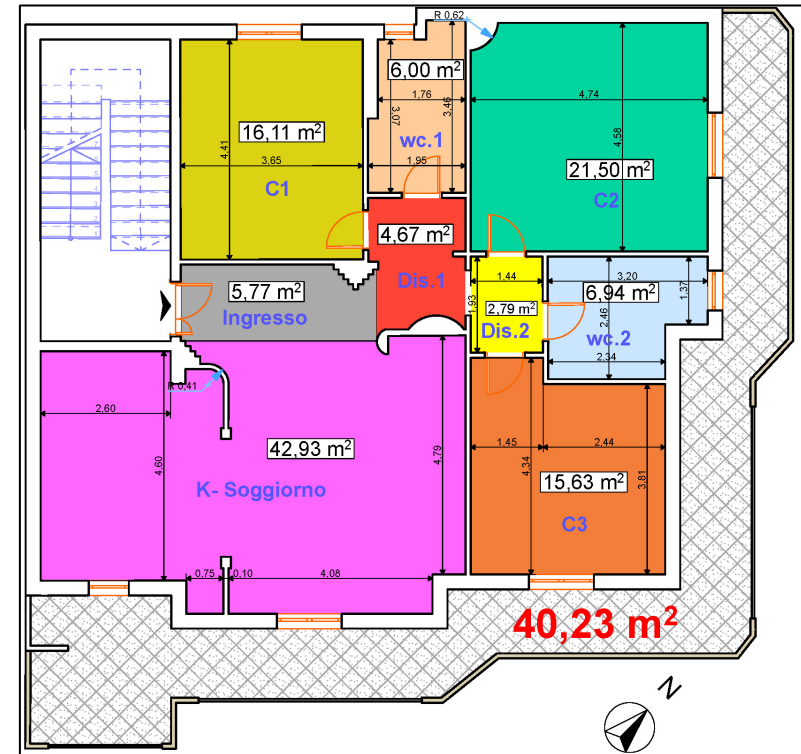
Categoria

<b>Superficie catastale finale</b> (arrotondata) = la minore fra i due risultati	<b>160</b>
--	------------

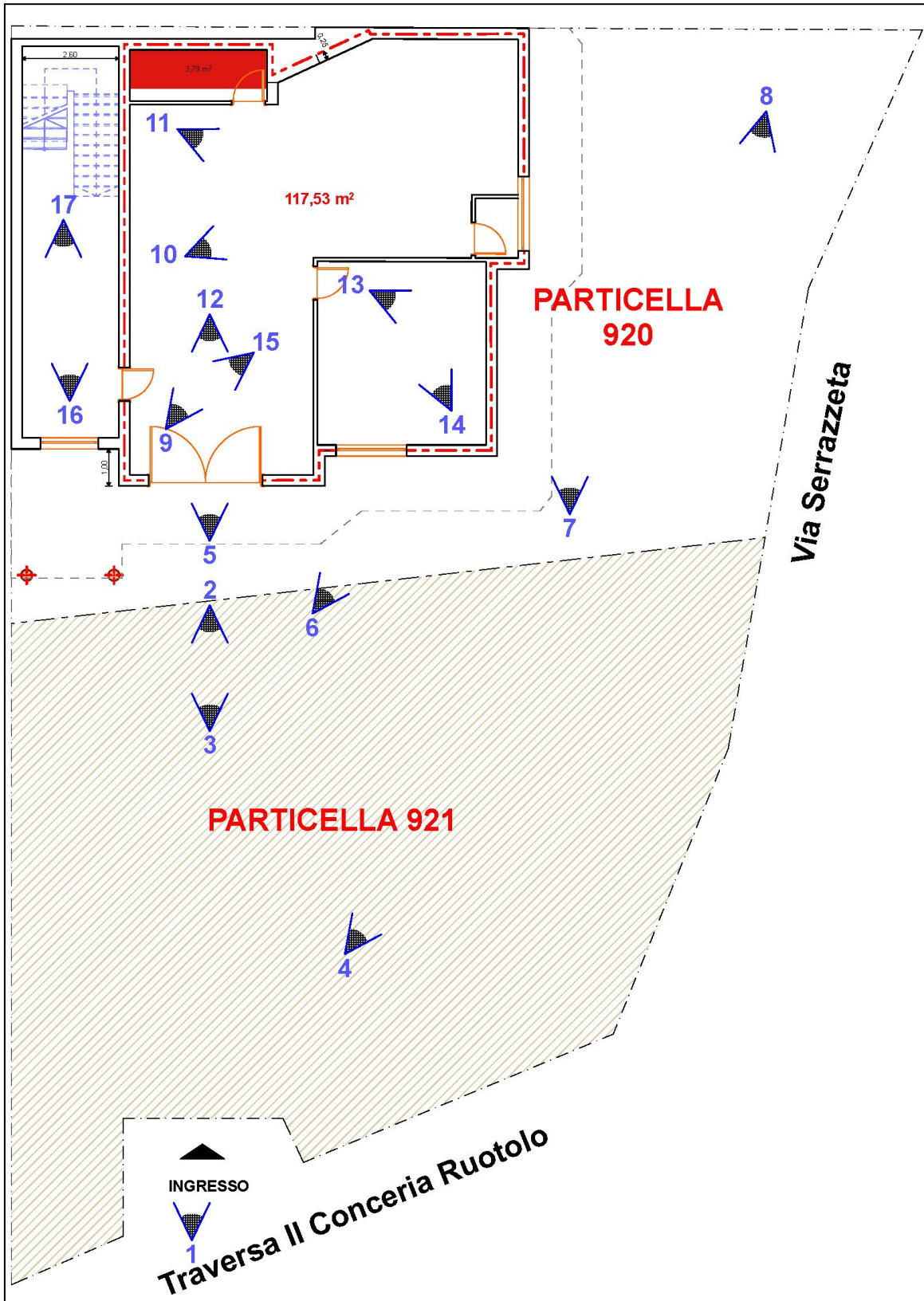
## Calcolo superfici utili



Ing.	Dis.	Wc	Rip.	C1	C2	C3	C4	C5
9,14	6,94	6,10	6,13	21,79	22,13	19,39	15,97	8,45
Superficie utile appartamento piano rialzato: mq 116,04								



Ing.	Dis.1	Dis.2	Wc1	Wc2	K-Sogg.	C1	C2	C3
5,77	4,67	2,79	6,00	6,94	42,93	16,11	21,50	15,63
Superficie utile appartamento piano primo: mq 122,34								





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

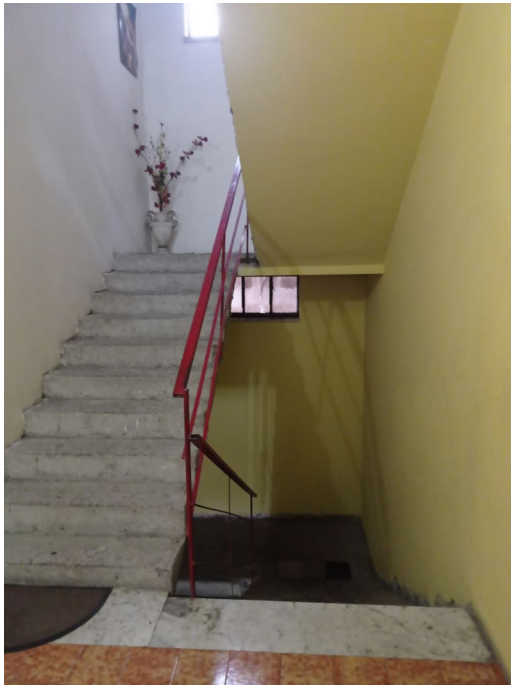


16



17





18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



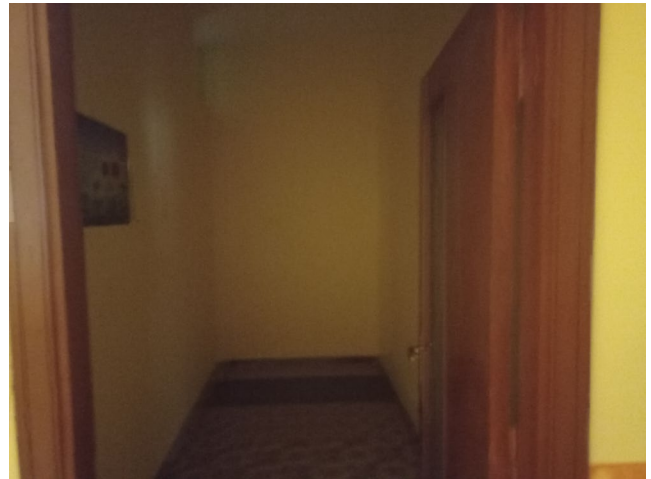
28



29



30



31



32



33



34



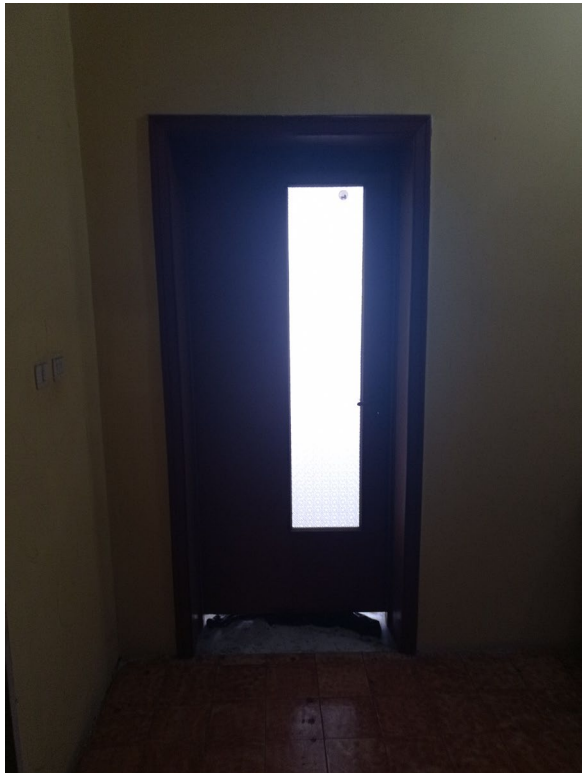
35



36

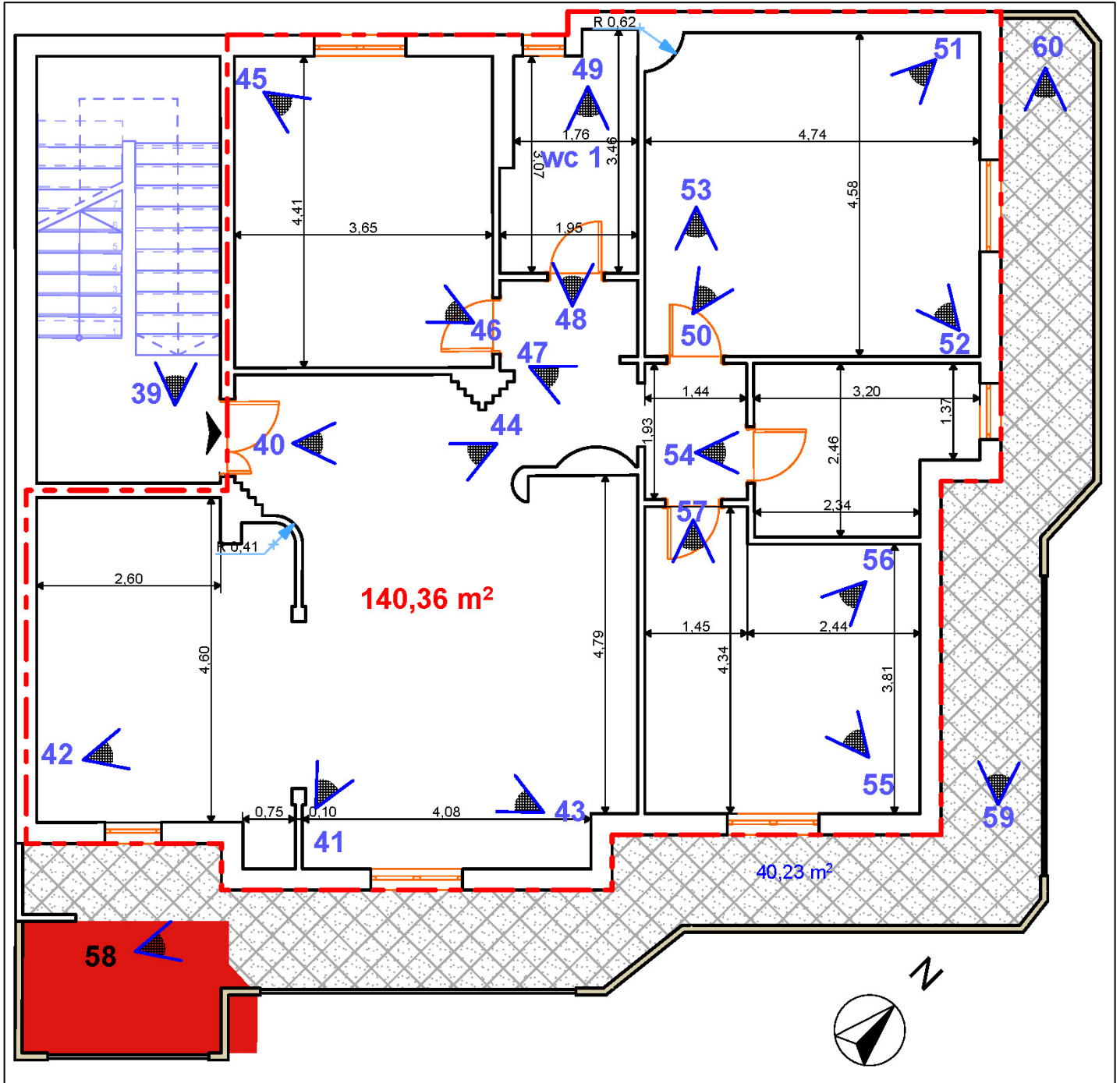


37



38

Rilievi del 4.1.2025 con coni ottici – Appartamento al piano primo – Sub 3.





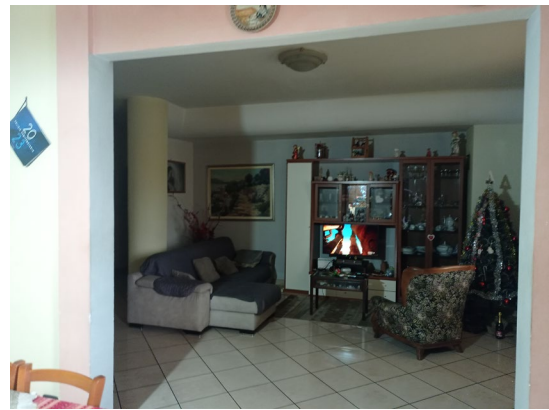
39



40



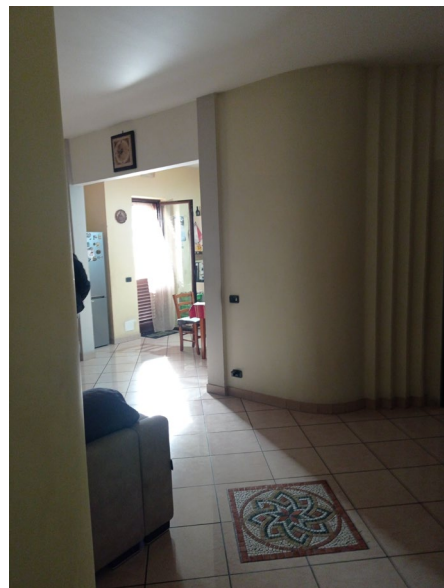
41



42



43



44



45



46



47



48



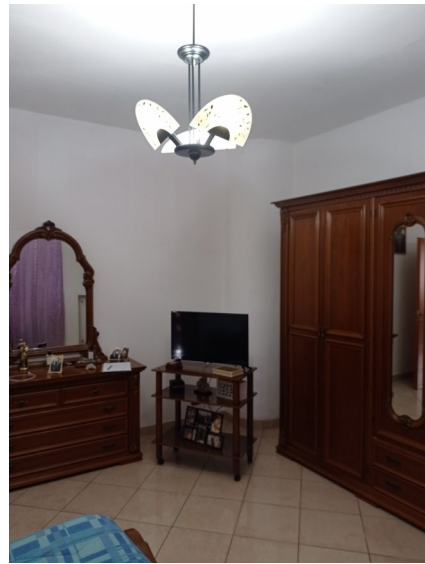
49



50



51



52



53



54



55



56



57



58

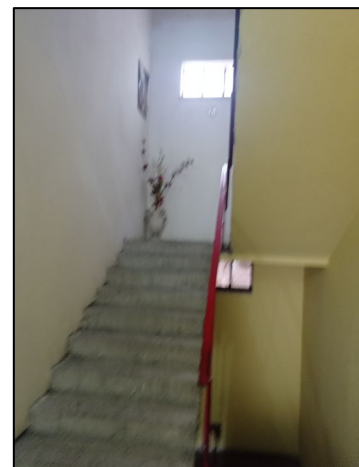
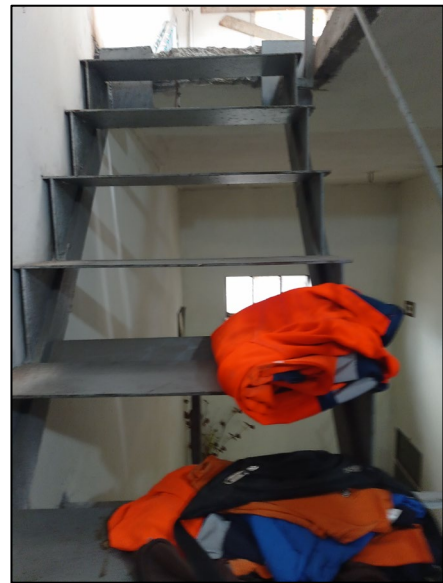
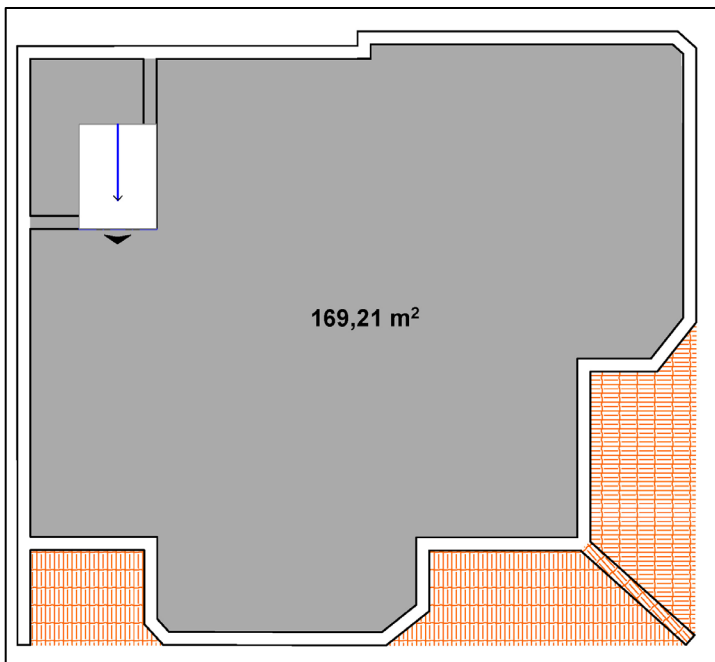


59



60

Rilievi del 4.1.2025 – Piano copertura



## SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 4 gennaio 2024 (All.n.1).

## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'appartamento al piano rialzato in Sarno (SA), in Via omissis, **catastralmente individuato al f.lio 28 - p.IIa 920 - sub. 4 - Cat.A/3 - 5 vani - R.C.Euro: 400,25, risulta non occupato.**

Alla data del sopralluogo l'appartamento al piano primo in Sarno (SA), in Via omissis, **catastralmente individuato al f.lio 28 - p.IIa 920 - sub. 3 - Cat.F/3, risulta occupato dal Sig. omissis.**

## FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

- Trascrizione di Atto tra vivi - Donazione accettata del 16.07.2001 ai n.ri 7570/44952 - rep. 28032 del 02.07.2001 Reg. part. 15109 Reg. Gen. 19266.
- Trascrizione di Atto tra vivi - Divisione del 16.07.2001 ai n.ri 7570/44952 - rep. 28032 del 02.07.2001 Reg. part. 15110 Reg. Gen. 19267.
- Iscrizione di Ipoteca Legale derivante da A NORMA art. 77 DPR 29.09.1973 NUM. 602 - rep. 12124/100 del 11.01.2001 Reg. part. 7673 Reg. Gen. 49417.
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 22.07.2002 rep. 29233 del 19.07.2002 Reg. part. 4153 Reg. Gen. 27306. Soggetto terzo datore d'Ipoteca.
- Comunicazione n. 284 del 07.08.2007, di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14.04.2007. Cancellazione totale eseguita in data 03.09.2007 (art. 13 comma 8-decies DL. 7/2007 - art, 40 bis D. Lgs. 385/1993).
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 03.05.2007 rep. 23427/3927 del 11.04.2007.
- Trascrizione di Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 03.10.2011 Reg. part. 28642 Reg. Gen. 37348 - rep. 2904 del 05.08.2011.

Gravanti sui seguenti beni immobili in Comune di Sarno (SA):

1. **N.C.E.U. Foglio 28, p.IIa 920 sub.3** [diritto di nuda proprietà del sig. omissis:1/1 e diritto di usufrutto del sig. omissis: 1/1].
2. **N.C.E.U. Foglio 28, p.IIa 920 sub.4** [diritto di nuda proprietà del sig.re omissis:1/1 e diritto di usufrutto del sig. omissis: 1/1].
3. **N.C.E.U. Foglio 28, p.IIa 920 sub.5** [diritto di nuda proprietà del sig. omissis:1/2, diritto di nuda proprietà della sig.ra sig. omissis:1/2 e diritto di usufrutto del sig. omissis: 1/1].

#### **REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

##### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Il seminterrato e il piano rialzato (subb.4 e 5) sono stati edificati su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.IIa 920 e costruiti **in virtù della Licenza Edilizia n. 2904 del 22 aprile 1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarno (Sa) ai sig.ri omissis.**

In data 31.03.1987 viene presentata una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria protocollata al n. 9795 ai sensi della L. n.47/85, per sopraelevazione (**sub.3**) realizzata in assenza di Concessione Edilizia e successiva documentazione integrativa n.27855 del 04.11.1999 per diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento delle superfici utili interne e ridimensionamento dei vani balconi e vani finestra. **Ad oggi, il Titolo abilitativo in Sanatoria non è stato ancora rilasciato.** L'appartamento, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria **F/3(in corso di costruzione)**, risulta ultimato e abitato dal 1999.

A seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", l'introduzione dell'art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001, che disciplina ipotesi specifiche di regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio.

In particolare, la norma, prevede la regolarizzazione delle opere non assimilabili alla fattispecie delle tolleranze costruttive, realizzate come varianti in corso d'opera e, quindi, **eseguite in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977 ("Legge Bucalossi")**, ovvero prima del 30 gennaio 1977, allorché non era prevista la fattispecie delle varianti in corso d'opera.

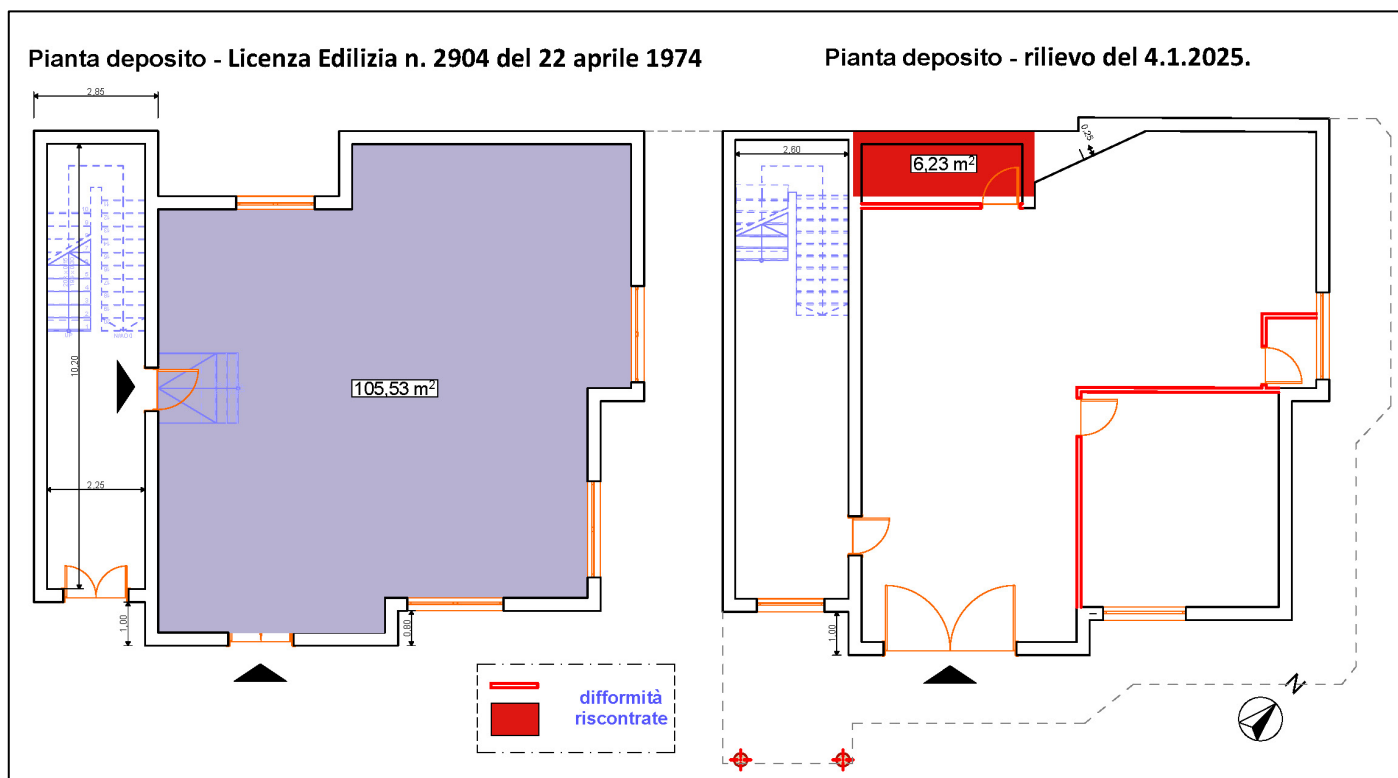
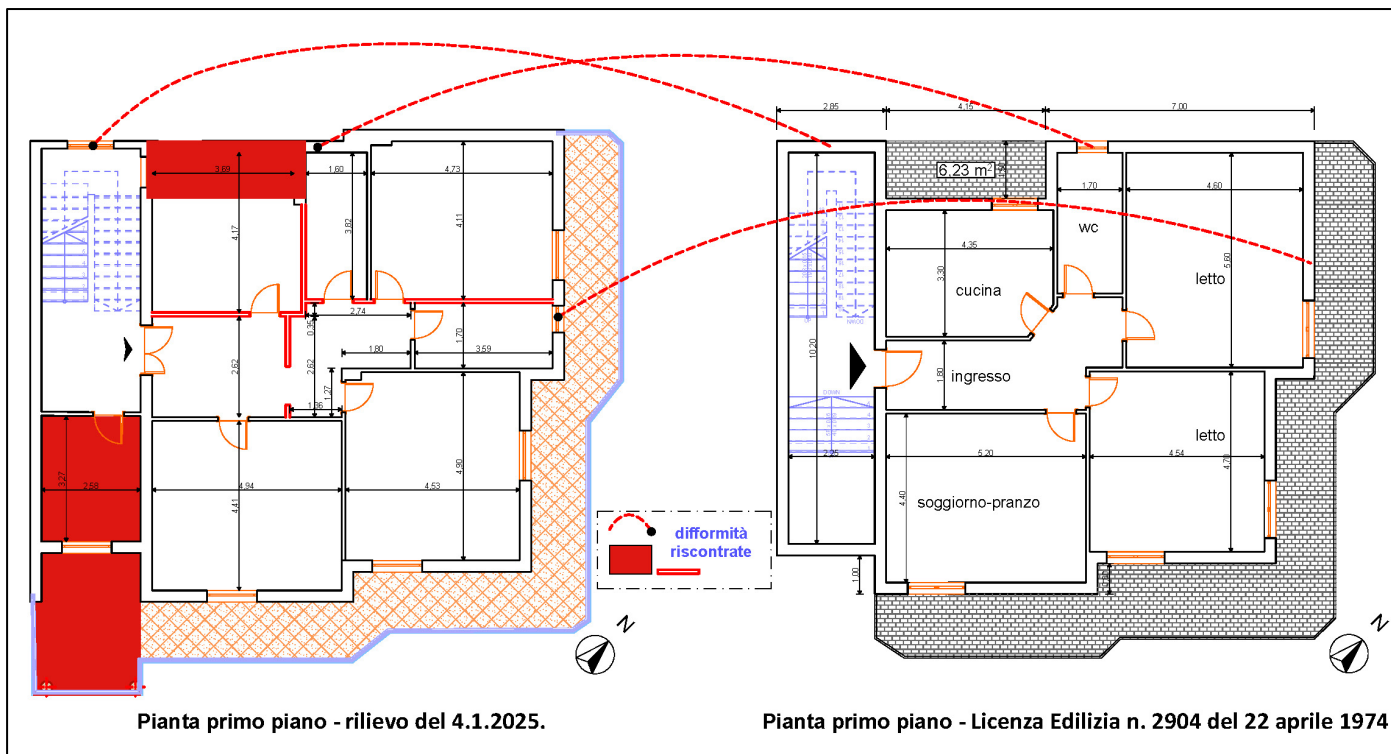
Tra le modifiche apportate in conversione di legge, il provvedimento Salva Casa ha spostato le **variazioni essenziali**, apportate al Permesso

di Costruire o alla SCIA alternativa al permesso, dal più severo procedimento di Accertamento di (doppia) conformità ex articolo 36 a quello più semplificato e istituito nell'articolo 36-bis.

**Sicché, anche gli interventi abusivi qualificati variazioni essenziali** godono dei possibili benefici ammessi dalla nuova procedura di regolarizzazione, ovvero:

- **doppia conformità semplificata**, cioè alla disciplina urbanistica vigente all'istanza, conformità ai requisiti della disciplina edilizia vigenti all'epoca di abuso;
- **medesima procedura e conteggio oblazione delle opere effettuate in parziali difformità dal permesso**, in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, divenute assai più favorevoli e contenute proprio in conversione di legge;
- **possibile rilascio condizionato** ad opere di adeguamento a requisiti di sicurezza (strutturale) e rimozione opere altrimenti non sanabili;
- **attestazione epoca dell'abuso** con criteri e documenti indicati dalla definizione di Stato Legittimo;
- **rinvio alla procedura di valutazione sicurezza strutturale** in zone sismiche ex articolo 83, già operativa e indicata nelle tolleranze costruttive ed esecutive in articolo 34-bis comma 3-bis. A tal proposito tra le variazioni essenziali vi rientra anche l'ipotesi di violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
- **regime di compatibilità paesaggistica postuma più favorevole.**

**Pertanto le variazioni essenziali riscontrate durante l'accesso del 4.1.2025, al locale deposito e all'appartamento al piano rialzato (subb.4 e 5), edificati su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.lla 920 e costruiti in virtù della Licenza Edilizia n. 2904 del 22 aprile 1974 (ante 1977), potranno essere sanate mediante presentazione della S.C.I.A. e il pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, D.P.R. n.380/2001, con sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro**



**Per quanto concerne il secondo piano (sub.3)**, oggetto di istanza di condono edilizio prodotta in data 31.03.1987, prot. N. 9795, lo scrivente, ha provveduto a richiedere, presso gli uffici Condono edilizio del Comune di Sarno, un aggiornamento all'attualità sullo stato di rilascio della pratica, documentazione già rilasciata al precedente C.T.U., arch. Marco Ambrosanio in data 30.08.2021, allegata alla integrazione peritale del 2.9.2021.

In data 21.01.2025, veniva rilasciato l'aggiornamento della documentazione richiesta in data 18.12.2024 (All.n.2), nel quale vengono prospettati tre casi distinti in funzione del tipo di richiesta:

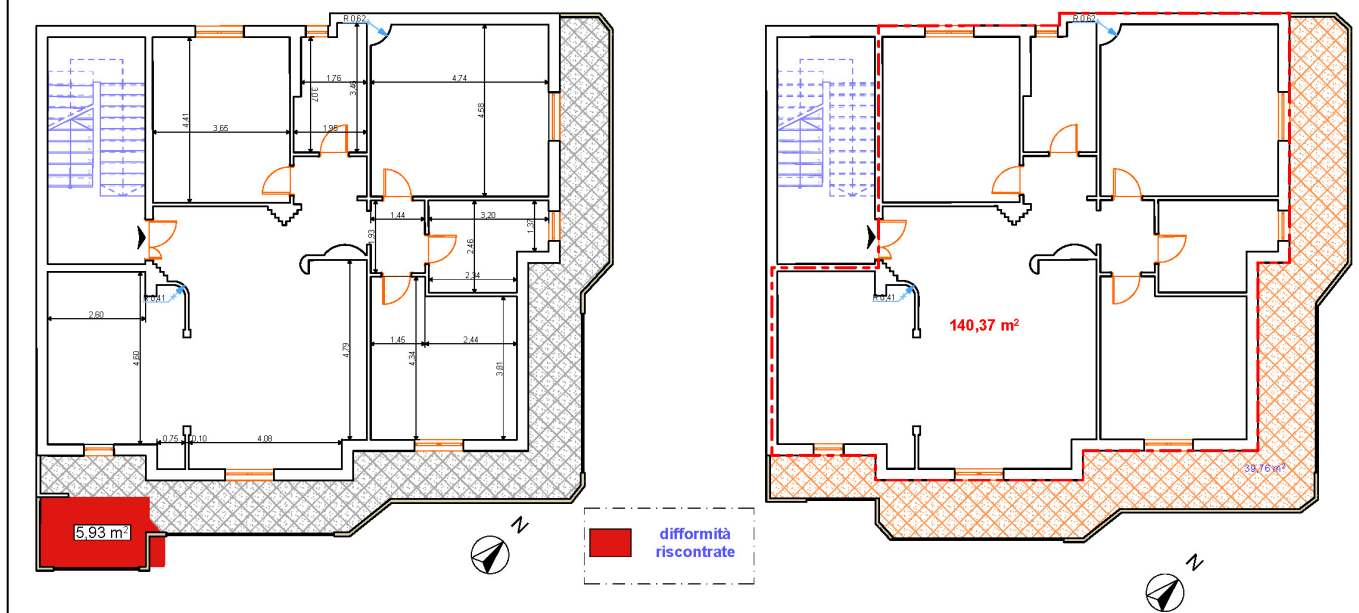
1. Condono da rilasciare con riduzione di prima casa e atto unilaterale d'obbligo (così come richiesto nella domanda di condono) ove ricorrano le condizioni di cui al punto f) di stipulare con il comune la convenzione e di sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28/01/77. n. 10, ai fini della ulteriore riduzione del 50% della oblazione già ridotta e della riduzione del 50% ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.38/85 **si ha da versare la somma pari a € 2.464,56;**
2. Condono da rilasciare con riduzione di prima casa (riduzione di 1/3 per prima casa e riduzione di 1/3 Oneri Concessori e Costi di Costruzione, **si ha da versare la somma pari a € 9.553,93;**
3. Condono da rilasciare nel caso in cui l'aggiudicatario sia un terzo **si ha da versare la somma pari a € 18.884,08.**

In ogni caso occorre la ulteriore seguente documentazione:

- Attestazione di versamento di €. 366,00 da versare con servizio PAGOPA tramite il portale del Comune di Sarno - diritti di segreteria;
- Certificato di Idoneità Statica;
- Relazione tecnica e schema fognario acqua bianche e nere;
- Contratto ditta specializzata per l'espurgo dei liquami provenienti dagli scarichi dell'immobile;
- Dich. Sost. Atto di notorietà sulla rispondenza dei grafici di cui alla presente richiesta rispetto allo stato dei luoghi;
- Dich. Sost. Atto di notorietà di avvenuto pagamento spettanze professionali;
- Visura e planimetria castale vidimata;
- N.1 marca da bollo da €. 16,00.

Pianta secondo piano - rilievo del 4.1.2025.

Pianta secondo piano - documentazione integrativa prot. n. 8134 del 25.10.1999 alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9795 del 31.05.1987 ai sensi della Legge 47/85



Ulteriori interventi volti a sanare o ripristinare la difformità riguardante l'ampliamento del balcone, come riportato in colore rosso nel soprastante grafico, potranno essere effettuati solo dopo il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, secondo i tre casi precedentemente esaminati.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015 il mappale 920, sul quale è stato edificato l'immobile ricade in:

ZONIZZAZIONI					
Ambiti di equivalenza AE					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00028	00920	287,00			
	per	287,00	100,00	AE-URBANO-PERI	Ambito periurbano
Componente Strutturale					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00028	00920	287,00			
	per	287,00	100,00	IS4	Tessuto storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte
VINCOLI					
Pericolosità idraulica					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00028	00920	287,00			
	per	287,00	100,00	P1	Idraulica (falda affiorante)
Rischio idraulico					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00028	00920	287,00			

	per	287,00	100,00	R1	Bassa (P1)
<b>Vulnerabilita'</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codifica</b>	<b>Descrizione</b>
00028	00920	287,00			
	per	287,00	100,00	V2	Media (V2)

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti nei Piani attuativi sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);
- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- attrezzatura del territorio (**At**).

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015, il mappale 921, ricade in:

<b>ZONIZZAZIONI</b>					
<b>Ambiti di equivalenza AE</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codice Zona</b>	<b>Descrizione</b>
00028	00921	212,00			
	per	212,00	100,00	AE-URBANO-PERI	Ambito periurbano
<b>AT V4</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codice Zona</b>	<b>Descrizione</b>
00028	00921	212,00			
	per	212,00	100,00	ATI.13	Serrazzeta
<b>Componente Strutturale</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codice Zona</b>	<b>Descrizione</b>
00028	00921	212,00			
	per	212,00	100,00	IR4	Tessuto periurbano di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico mediante Piani Attuativi

### **Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti**

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (**Mo**);
- manutenzione straordinaria (**Ms**);
- restauro e risanamento conservativo (**Rc**);
- ristrutturazione edilizia (**Re**);
- ristrutturazione urbanistica (**Ru**);
- nuova edificazione (**N**);
- interventi diversi o per opere minori (**Iom**);
- interventi pertinenziali (**Ip**);

- variazione della destinazione d'uso (**Vdu**);
- attrezzatura del territorio (**At**).

**SITUAZIONE CATASTALE (planimetrie e visure in allegato 1 del 23.11.2015).**

**Deposito al piano seminterrato in Sarno (SA), in Via omissis, catastalmente individuato al f.lio 28 - p.IIa 920 - sub. 5 - Cat.C/2 – consistenza 101 mq - R.C.Euro: 93,89.**

- Il locale deposito è stato denunciato all'U.T.E. di Salerno con scheda presentata il 12.06.2001 n. SA0278081 ed individuato in catasto urbano - Comune di Sarno, al foglio 28 p.IIa 920 sub. 5. *Le schede catastali (planimetrie catastali) presentate all'U.T.E. non corrispondono allo stato di fatto*
- *dopo aver proceduto al rilascio del nuovo titolo abilitativo a seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001 (vedi pag.33), dovrà essere presentato adempimento DOC.FA. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.*

**Appartamento al piano rialzato in Sarno (SA), in Via omissis, catastalmente individuato al f.lio 28 - p.IIa 920 - sub. 4 - Cat.A/3 - 5 vani - R.C.Euro: 400,25.**

- L'appartamento al piano rialzato è stato denunciato all'U.T.E. di Salerno con scheda presentata il 27.08.1986 n. SA0304276 ed individuato in Catasto Urbano - Comune di Sarno, al foglio 28 p.IIa 920 sub. 4.
- *le schede catastali (planimetrie catastali) presentate all'U.T.E. non corrispondono allo stato di fatto*
- *dopo aver proceduto al rilascio del nuovo titolo abilitativo a seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001 (vedi pag.33), dovrà essere presentato adempimento DOC.FA. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.*

**Costo indicativo per l'adempimento DOC.FA.: euro 250,00 oltre I.V.A. e Cassa di previdenza da corrispondere ad un professionista per la redazione e presentazione.**

Appartamento al piano primo in Sarno (SA), in Via omissis, catastalmente individuato al f.lio 28 - p.lla 920 - sub. 3 - Cat.F/3

- L'appartamento al primo piano, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria F/3(*in corso di costruzione*), risulta ultimato e abitato dal 1999.
- dopo aver proceduto al rilascio del Titolo abilitativo in Sanatoria (vedi pag.36), potrà essere presentato adempimento DOC.FA. per presentazione di planimetria mancante dell'unità immobiliare.

Costo indicativo per l'adempimento DOC.FA.: euro 250,00 oltre I.V.A. e Cassa di previdenza da corrispondere ad un professionista per la redazione e presentazione.

Si segnala che la pratica con protocollo n° SA0353887 del 10/11/2015 concernente istanza per rettifica foglio di mappa con procedura WEGIS per determinazione dell'esatta posizione della p.lla 920 del foglio 28, correttamente individuata su foglio di mappa cartaceo, risultava sospesa dal 23.11.2025.

Pertanto lo scrivente ha inoltrato nuova Istanza acquisita con protocollo NSD:ENTRATE.AGEDPSA.REGISTROUFFICIALE.404707.19/12/2024, la quale in data **10/01/2024** ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto(All.n.3).

#### SITUAZIONE INTESTATI

Poiché il sig. omissis, deceduto a Sarno in data omissis, era usufruttuario dell'intero compendio pignorato, compresa la p.lla 921, si dovrà procedere ad un aggiornamento per gli intestatari che attualmente sono presenti sulle visure catastali. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla redazione di Pratica di Voltura mediante ricongiungimento di usufrutto presso gli uffici dell' U.T.E. di Salerno.

Costo per la Pratica di Voltura per estinzione dell'usufrutto: euro 71,00 per diritti di segreteria.

## CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Gli attestati di prestazione energetica per i due appartamenti, sono stati redatti dal precedente C.T.U., arch. Marco Ambrosiano (allegato 5 del 23.11.2015) e validi fino al 12.11.2025.

## PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Non è stato possibile applicare per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame il Market Comparison Approach (MCA), per la mancanza di atti compravendita relativi a beni comparabili, da confrontare con l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando i seguenti metodi:

- comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.
- capitalizzazione dei redditi tramite il quale si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione.

## FORMAZIONE DEI LOTTO

Il lotto unico considerato sarà così costituito:

- appartamento al piano rialzato (**sub.4**)
- appartamento al primo piano (**sub.3**) con lastrico
- deposito al piano seminterrato (**sub.5**)
- particella 921

Riepilogo quote pignorare	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza
½ piena proprietà omissis ½ piena proprietà omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	5	Cat.C/2	101 m <sup>2</sup>
1/1 piena proprietà omissis	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	4	Cat.A/3	5 vani

<b>1/1 piena proprietà omissis</b>	SARNO(SA) VIA omissis	28	920	3	Cat.F/3	
<b>1/2 piena proprietà omissis 1/2 piena proprietà omissis</b>	SARNO(SA)	28	921		SEMIN IRRIG	212

## VALUTAZIONE DEL LOTTO

### Metodo del confronto diretto

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 4

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	134,00	100%	134,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali principali.	47,50	20,52%	9,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>143,75</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,85
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,98
ESPOSIZIONE - Cortili	0,95
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero	1,15
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,15
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,74</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 920,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.200,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.060,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.060,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 62.370,00  
**Valore OMI:** € 137.350,00  
**Valore medio di mercato:** € 112.757,50 = € 1.060,00 x 0,74 x m<sup>2</sup> 143,75  
  
**Valore stimato:** € 112.757,50 = € 1.060,00 x 0,74 x m<sup>2</sup> 143,75  
**Valore stimato arrotondato:** € 112.800,00

**VALORE STIMATO sub.4 € 112.800,00**  
*(euro centododicimilaottocento/00)*

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	140,00	100%	140,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali principali.	40,00	22,49%	9,00
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali principali	170,00	6,47%	11,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>160,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,88
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	0,96
ESPOSIZIONE - Cortili	0,93
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,99
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,15
ARREDAMENTO - Buono	1,10
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 920,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.200,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.060,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.060,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 54.211,50  
**Valore OMI:** € 155.260,00  
**Valore medio di mercato:** € 135.680,00 = € 1.060,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 160,00  
  
**Valore stimato:** € 135.680,00 = € 1.060,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 160,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 135.700,00

**VALORE STIMATO sub.3 € 135.700,00**  
*(euro centotrentacinquemilasettecento/00)*

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 5

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Cantine non collegate ai vani principali	118,00	25%	29,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>29,50</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,88
ESPOSIZIONE - accesso	1,15
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,95
LUMINOSITÀ - BUONA	1,10
FINITURA - Ordinaria	1,00
DIMENSIONI	1,10
IMPIANTI	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - IN FERRO	0,97
FINISTRATURA	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - BATTUTO DI CEMENTO	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,02</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 920,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.200,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.060,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.060,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 11.830,14  
**Valore OMI:** € 125.080,00  
**Valore medio di mercato:** € 31.895,40 = € 1.060,00 x 1,02 x m<sup>2</sup> 29,50  
  
**Valore stimato:** € 31.895,40 = € 1.060,00 x 1,02 x m<sup>2</sup> 29,50  
**Valore stimato arrotondato:** € 31.900,00

**VALORE STIMATO sub.5 € 31.900,00**  
(euro trentunomilanovecento/00)

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 921

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	212,00	10%	21,20
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>21,20</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
LIVELLO DI PIANO - QUOTA STRADALE CON ACCESSO DIRETTO	1,15
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Cancelli in ferro	0,97
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - battuto cemento/giardino	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,06</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 920,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.200,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.060,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.060,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 714,38  
**Valore medio di mercato:** € 23.820,32 = € 1.060,00 x 1,06 x m<sup>2</sup> 21,20  
**Valore stimato:** € 23.820,32 = € 1.060,00 x 1,06 x m<sup>2</sup> 21,20  
**Valore stimato arrotondato:** € 23.800,00

**VALORE STIMATO € 23.800,00**  
(euro ventitremilaottocento/00)

## Stima per capitalizzazione del reddito

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 4

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	134,34	100%	134,34
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali principali.	47,50	20,52%	9,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>144,09</b>

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE			
Reddito lordo annuale:	=		€ 6.000,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =		€ 240,00
Reintegrazione	0,30% =		€ 18,00
Improduttività	1,00% =		€ 60,00
IMU	14,00% =		€ 840,00
IRPEF	19,00% =		€ 1.140,00
Totale imposte, oneri e spese:	=		€ 2.298,00
Reddito netto annuale: (€ 6.000,00 - € 2.298,00)	=		€ 3.642,00

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	€ 1.000,00
---------------------------------------	------------

**Valore catastale:** € 50.431,50  
**Valore OMI:** € 137.350,00  
**Valore per capitalizzazione:** € 106.180,76 = € 3.642,00 / 3,43%  
**Valore stimato arrotondato:** € 106.200,00

**VALORE STIMATO sub.4 € 106.200,00**  
*(euro centoseimiladuecento/00)*

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	140,36	100%	140,36
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali principali	40,23	22,49%	9,05
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i principali	170,00	6,47%	11,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>160,41</b>

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:	=	€ 6.280,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 251,20
Reintegrazione	0,30% =	€ 18,84
Improduttività	1,00% =	€ 62,80
IMU	14,00% =	€ 879,20
IRPEF	19,00% =	€ 1.193,20
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 2.405,24
Reddito netto annuale: (€ 6.280,00 - € 2.405,24)	=	€ 3.874,76

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	€ 1.000,00
---------------------------------------	------------

**Valore catastale:** € 54.211,50  
**Valore OMI:** € 155.260,00  
**Valore per capitalizzazione:** € 118.494,19 = € 3.874,76 / 3,27%

<b>VALORE STIMATO sub.3 € 118.500,00</b> <i>(euro centodiciottomilacinquecento/00)</i>
---

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 920, sub. 5

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli PRINCIPALI	118,00	25%	29,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>29,50</b>

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:	=	€ 2.100,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 84,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 6,30
Improduttività	1,00% =	€ 21,00
IMU	14,00% =	€ 294,00
IRPEF	19,00% =	€ 399,00
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 804,30
Reddito netto annuale: (€ 2.100,00 - € 804,30)	=	€ 1.203,30

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	€ 1.000,00
---------------------------------------	------------

**Valore catastale:** € 11.830,14  
**Valore OMI:** € 148.400,00

**Valore per capitalizzazione:** € 30.853,85 = € 1.203,30 / 3,90%

**Valore stimato:** € 30.853,85 = € 1.000,00 x 0,79 x m<sup>2</sup> 29,50

**Valore stimato arrotondato:** € 30.900,00

**VALORE STIMATO sub.5 € 30.900,00**  
(euro trentamilanovecento/00)

**Comune:** SARNO (SA)  
**Indirizzo:** Via omissis  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 921

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	212,00	10%	21,20
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>21,20</b>

<b>STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE</b>		
Reddito lordo annuale:	=	€ 1.000,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 40,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 3,00
Improduttività	1,00% =	€ 10,00
IMU	14,00% =	€ 140,00
IRPEF	19,00% =	€ 190,00
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 383,00
Reddito netto annuale: (€ 1.000,00 - € 383,00)	=	€ 617,00

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.000,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore catastale:** € 714,38

**Valore per capitalizzazione:** € 17.628,57 = € 617,00 / 3,50%

**Valore stimato arrotondato:** € 17.600,00

**VALORE STIMATO € 17.600,00**  
(euro diciassettemilaseicento/00)

**TABELLA DI RIEPILOGO VALORI BENI STIMATI**

	<i>Valore di stima metodo confronto diretto</i>	<i>Valore di stima metodo cap. del reddito</i>	<i>Più probabile valore di mercato</i>
<i>Sub.4</i>	112.800,00 €	106.200,00 €	<b>109.500,00 €</b>
<i>Sub.3</i>	135.700,00 €	118.500,00 €	<b>127.100,00 €</b>
<i>Sub.5</i>	31.900,00 €	30.900,00 €	<b>31.400,00 €</b>
<i>P.Ila 921</i>	23.800,00 €	17.600,00 €	<b>20.700,00 €</b>
			<b>Tot. 288.700,00 €</b>

Dal valore del deposito e dell'appartamento al piano rialzato (subb. 4 e 5) andranno i costi relativi alla regolarizzazione degli immobili (vedi pag.34) e agli aggiornamenti catastali (vedi pag.39).

$$\mathbf{\text{€ } 109.500,00 + \text{€ } 31.400,00 \text{ €} - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 571,00 = \text{€ } 135.329,00}$$

Dal valore dell'appartamento al piano primo (sub.3) andranno i costi relativi alla regolarizzazione (vedi pag.36) e agli aggiornamenti catastali (vedi pag.39).

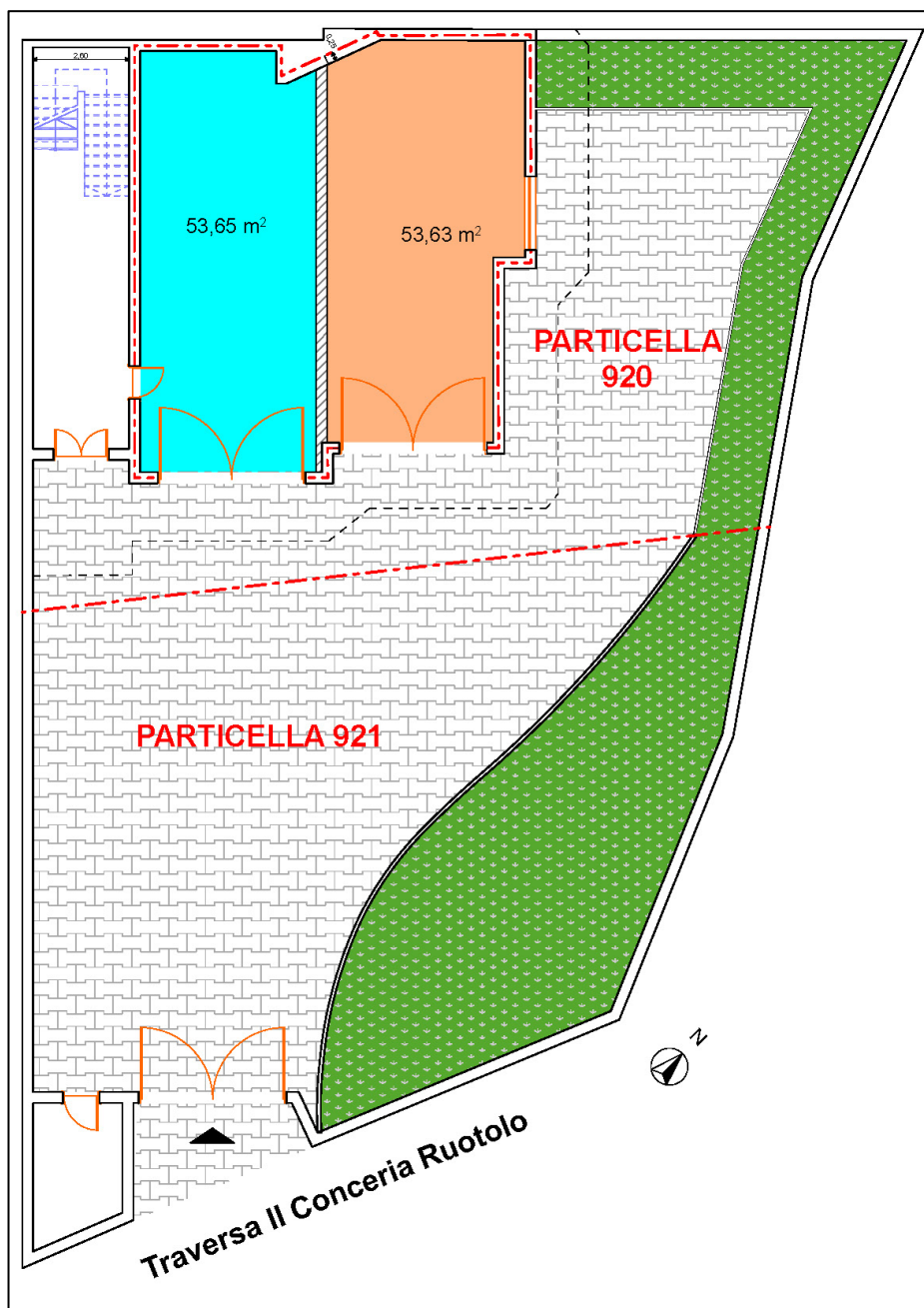
$$\mathbf{\text{€ } 127.100,00 - \text{€ } 18.884,00 - \text{€ } 366,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 107.350,00}$$

**Pertanto il valore complessivo del lotto sarà pari a:**

$$\mathbf{\text{€ } 135.329,00 + \text{€ } 107.350,00 + \text{€ } 20.700,00 = \text{€ } 263.409,00}$$

## IPOSTESI DI DIVISIONE PER FORMAZIONE DI DUE LOTTI

Ripristinando l'ingresso al vano scala dal cortile in comune, così come era previsto dai grafici allegati alla licenza del 1974 e frazionando il locale deposito, sarebbe possibile la formazione di due lotti, attribuendo ai singoli appartamenti due depositi pertinenziali e mantenendo la particella 921 in comune.



Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V., rimette la presente relazione (inviata ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 45 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Nocera Inferiore, 30/01/2025

Il C.T.U.  
Arch. Fabio Fiorenza