

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 18/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. L. BOBBIO

1

RELAZIONE DI STIMA

Creditore Procedente: Guber Banca S.P.A.
Avv. Enrico Siniscalchi

Debitore Esecutato: OMISSIS.

Nocera Inferiore, lì 17.02.2020

Il tecnico

Dott. Agr. Rossella Robusto



1. PREMESSA

In adempimento all'incarico di esperto, conferito **dall'Ecc.mo Giudice dott. L. BOBBIO**, per il procedimento innanzi al **Tribunale Di Nocera Inferiore - Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.N. 18/2018** tra:

Guber Banca S.P.A. (*Creditore Procedente*)

e

OMISSIS (*Debitore esecutato*),

la sottoscritta, dott. Agr. Rossella Robusto, con domicilio professionale in Nocera inferiore, alla Via Roma, 58, rubricata all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n° 561 ed iscritta nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore, riferisce quanto elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato, attraverso la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

Indice dei paragrafi:

1) Premessa e mandato	Pag. 2
2) Quesiti	Pag. 3
3) Sopralluoghi	Pag. 3
4) Risposta ai quesiti	Pag. 4
4.A) Verifica completezza documentazione	Pag. 4
4.B) B: Identificazione E Descrizione Attuale Dei Beni	Pag. 5
4.C) Stato di possesso	Pag. 19
4.D) Formalità e vincoli	Pag. 20
4.E) Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 21
4.F) Certificazione energetica	Pag. 23
4.G) Formazione lotti	Pag. 23
4.H) Valore dei beni e costi	Pag. 23
5) Conclusioni	Pag. 26
6) Elenco allegati	Pag. 27
Quadro Riepilogativo Lotto 1	Pag. 29
Quadro Riepilogativo Lotto 1	Pag. 30



2. QUESITI

- QUESITO A: **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC;**
- QUESITO B: **IDENTIFICAZIONE (COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI) E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;**
- QUESITO C: **STATO DI POSSESSO;**
- QUESITO D: **ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;**
- QUESITO E: **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA;**
- QUESITO F: **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- QUESITO G: **FORMAZIONE DEI LOTTI**
- QUESITO H: **VALORE DEL BENE E COSTI**

3

3. SOPRALLUOGHI E VERBALI

Primo sopralluogo: Al fine di dare evasione al mandato conferitole, la sottoscritta ha inviato, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, Dott. Antonino Morvillo, lettera raccomandata al soggetto esecutato: OMISSIS, oltre la PEC al Creditore procedente, al fine di comunicare la data e l'ora di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 16.07.2019, sui luoghi di causa siti in Mercato San severino (SA), alla OMISSIS,24 .

Sui luoghi erano presenti, oltre al Custode Giudiziario nominato, il sig. OMISSIS, alla cui costante presenza, la scrivente ha eseguito una ricognizione dei luoghi ed effettuato rilievi fotografici.

Un **secondo sopralluogo**, concordato con il Custode Giudiziario e previamente comunicato al debitore, è stato eseguito in data 23.07.2019, al fine di proseguire le operazioni peritali nella cui occasione, è stato effettuato il rilievo metrico sia dell'appartamento, sia dell'autorimessa quali beni oggetto di pignoramento ([Allegato 2: Verbali di sopralluoghi](#)).



4. RISPOSTA AI QUESITI:

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

I beni eseguiti, così come riportati in atto di pignoramento, depositato in data 18.01.2018 e trascritto in data 26.01.2018 (R.I. n° 3682 - R.I. In° 2988), consistono in:

A) Locale Autorimessa, sito in Mercato San Severino, OMISSIS, 24, ubicato al Piano Terra, di mq catastali 61, con sovrastante porzione di soppalco, identificato al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 26, Cat. C/6, classe 2^a, R.C. € 247,90;

B) Abitazione civile, sita in Mercato San Severino, OMISSIS, 16, Piano 1°, identificata al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 25, Cat. A/2, vani 5, classe 7a, R.C. € 56,71;

4

Con riferimento a tali beni, **la documentazione rinvenuta agli atti**, come depositata dalla parte procedente, **è completa ed idonea a quanto prescritto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.**; per essi, nel fascicolo di causa sono presenti:
- *estratto di mappa e certificazione notarile* a firma del Notaio Filippo Ansalone, riportante i dati riguardanti i beni nella loro interezza, con il nominativo del debitore per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento; altresì presenti le provenienze ed i gravami in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari, completa delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni di data, numero di registro generale, numero di registro particolare, nominativo dei creditori e nominativo del debitore.

Allo stato attuale, le unità immobiliari eseguite sono **rispondenti ai dati catastali ed ai registri immobiliari depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno** nonché con quanto riscontrato in corso di sopralluoghi, con la sola eccezione del rinvenimento di una struttura "baracca", non presente in elaborato planimetrico depositato e per la quale si rimanda al capitolo sulla - "Descrizione dei beni "e Regolarità urbanistica".



QUESITO B: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- ❖ **Generalità** - I beni sono allo stato attuale, così come alla data del pignoramento in atti, ascrivibili al soggetto esecutato sig. **OMISSIS**, [REDACTED], con CF: OMISSIS, consistenti in:

A) Abitazione civile, sita in Mercato San Severino, alla OMISSIS, 24, Piano 1°, identificata al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al **Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 25, Cat. A/2, vani 5, classe 2, Rendita € 247,90;**

B) Locale Autorimessa, sito in Mercato San Severino, OMISSIS, 16, ubicato al Piano Terra, della consistenza di mq catastali 61 e della superficie catastale di mq 97.00 per la presenza di un soppalco, il tutto identificato al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al **Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 26, Cat. C/6, classe 7, Rendita € 56,71.**

I beni concorrono ad individuare due Unità negoziali identificabili in due **Lotti**:

- **Lotto 1: Abitazione civile - Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 25, Cat. A/2, vani 5, classe 2, Rendita € 247,90;**
- **Lotto 2: Locale Autorimessa, - Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 26, Cat. C/6, classe 7, Rendita € 56,71.**

❖ **Diritto pignorato**

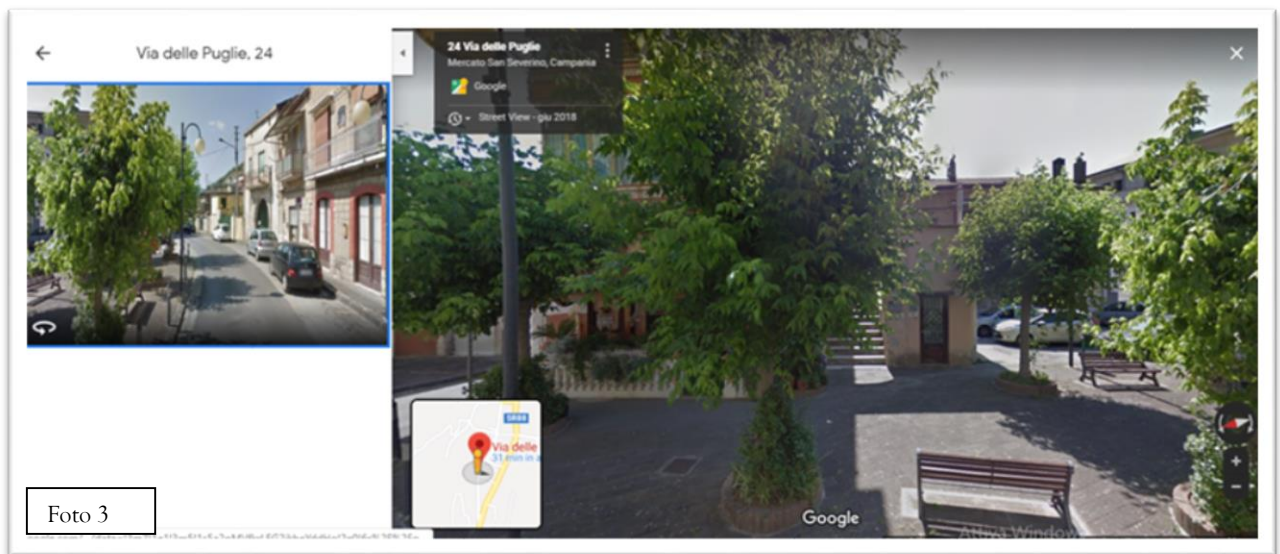
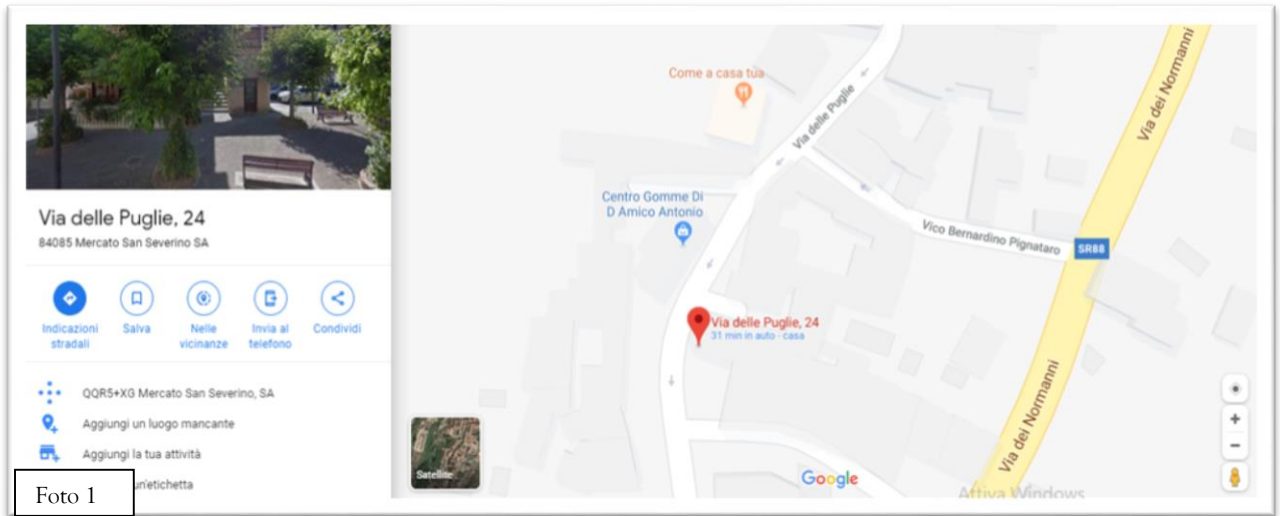
Lotto 1: quota pari a 1000/1000 della intera proprietà;

Lotto 2: quota pari a 1000/1000 della intera proprietà;

❖ **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione**

Entrambi beni sono ubicati nel comune di Mercato San Severino (SA), alla Frazione Pandola, in OMISSIS, rispettivamente al civico 24 l'appartamento, e al civico 16, l'autorimessa; la zona seppur ricadente in un'area comunale poco distante dal centro urbano dal quale dista circa 1,61 chilometri è allo stato attuale assimilabile ad una zona pressochè "periferica" (Foto 1,2,3):





- ❖ **Identificazione catastale** - Sotto il profilo catastale, i beni sono censiti in mappa del comune di Mercato San Severino e per essi sono depositate le rispettive planimetrie presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno (*Allegato 4*); l'abitazione appartiene alla categoria **A/2 (Abitazioni di tipo civile)**, il locale autorimessa invece alla categoria **C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro))**, entrambi riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino, con la seguente **identificazione catastale (Tabella 1)**:



Tabella 1: identificazione catastale

Tipologia	Foglio	P.Ila	sub	Cat.	Cl.
App.	8	424	25	A/2	2
Autorimessa	8	424	26	C/6	9

Così come da - *Visure catastali attuali* riportate di seguito:



Direzione Provinciale di Salerno
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

LOTTO 1: ABITAZIONE CIVILE

Data: 05/11/2019 - Ora: 19.35.16 Segue

Visura n.: T340506 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 05/11/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	424	25	2		A/2	2	5 vani		Euro 247,90	VARIAZIONE del 10/07/2012 protocollo n. SA0352930 in atti dal 10/07/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 31254.1/2012)
Indirizzo		VIA DELLE FUGLIE SNC piano 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

foto 5





LOTTO 2: AUTORIMESSA

Data: 19/01/2020 - Ora: 09.41.29 Segue
Visura n.: T2208 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 19/01/2020

Dati della richiesta	Comune di MERCATO SAN SEVERINO (Codice: F138)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 8 Particella: 424 Sub.: 26

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	424	26			C/6	7	61 m ²	Totale: 97 m ²	Euro 56,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROMA 58 PUGLIE SNC piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F138 - Sezione - Foglio 8 - Particella 424

foto 6

❖ **Confinamento:**

Lotto 1: Appartamento: Foglio 8, p.Illa 424, sub 25

- a nord con u.i. di altrui proprietà;
- ad est e a sud con altri sub della p.Illa 424;
- ad ovest con la OMISSIS;

Lotto 2: Autorimessa: Foglio 8 - p.Illa 424, sub.26

- a nord e ad est con altrui sub della p.Illa 424 di proprietà OMISSIS [redacted]
- a sud con stradina laterale comunicante con la OMISSIS;
- ad ovest con area antistante il fabbricato;

❖ **Accesso ai beni**

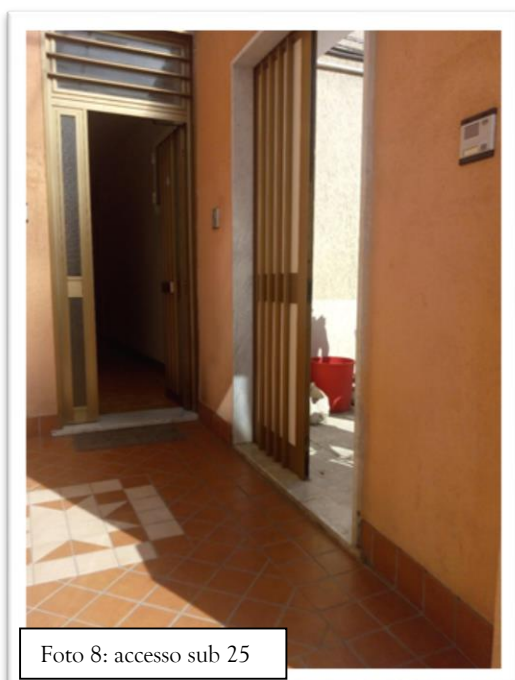
Lotto 1: Appartamento

All'unità immobiliare si accede dalla OMISSIS, 24 (Foto 7), a mezzo di una rampa di scale che conduce ad un ballatoio, sul cui lato destro, trovasi la porta di ingresso (Foto 8), che apre al terrazzo lato ovest dell'appartamento (Foto 9), e dal quale si accede alla parte interna dell'appartamento:





9



Lotto 2: Autorimessa

L'accesso carrabile e pedonale avviene da OMISSIS, civico n. 16, a mezzo di porta di alluminio e vetro, a due battenti (*Foto 10*);



10

❖ DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

➤ Lotto 1: Abitazione di tipo civile - F.8,p.Ila 424, sub 25, cat. A/2

L'edificio ospitante l'unità immobiliare in esame, consiste in una palazzina composta da più sub al cui **piano primo**, trovasi l'appartamento in oggetto; esso ha una conformazione planimerica pressochè di forma rettangolare (*Allegato 3 - planimetria*), consistente in cinque vani e due terrazzi, rispettivamente con esposizione ovest ed est.

La superficie calpestabile complessiva interna, metricamente rilevata, è di mq 107.70, con una altezza di piano di m 3.20, esterna, di mq 81.12.

La distribuzione degli ambienti è così ripartita:

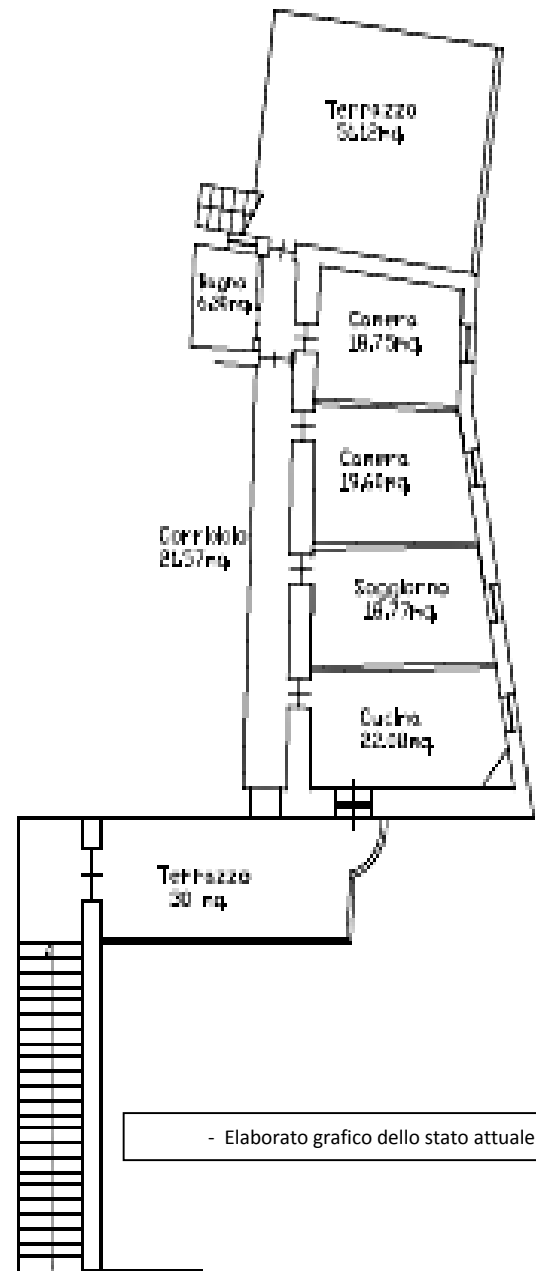


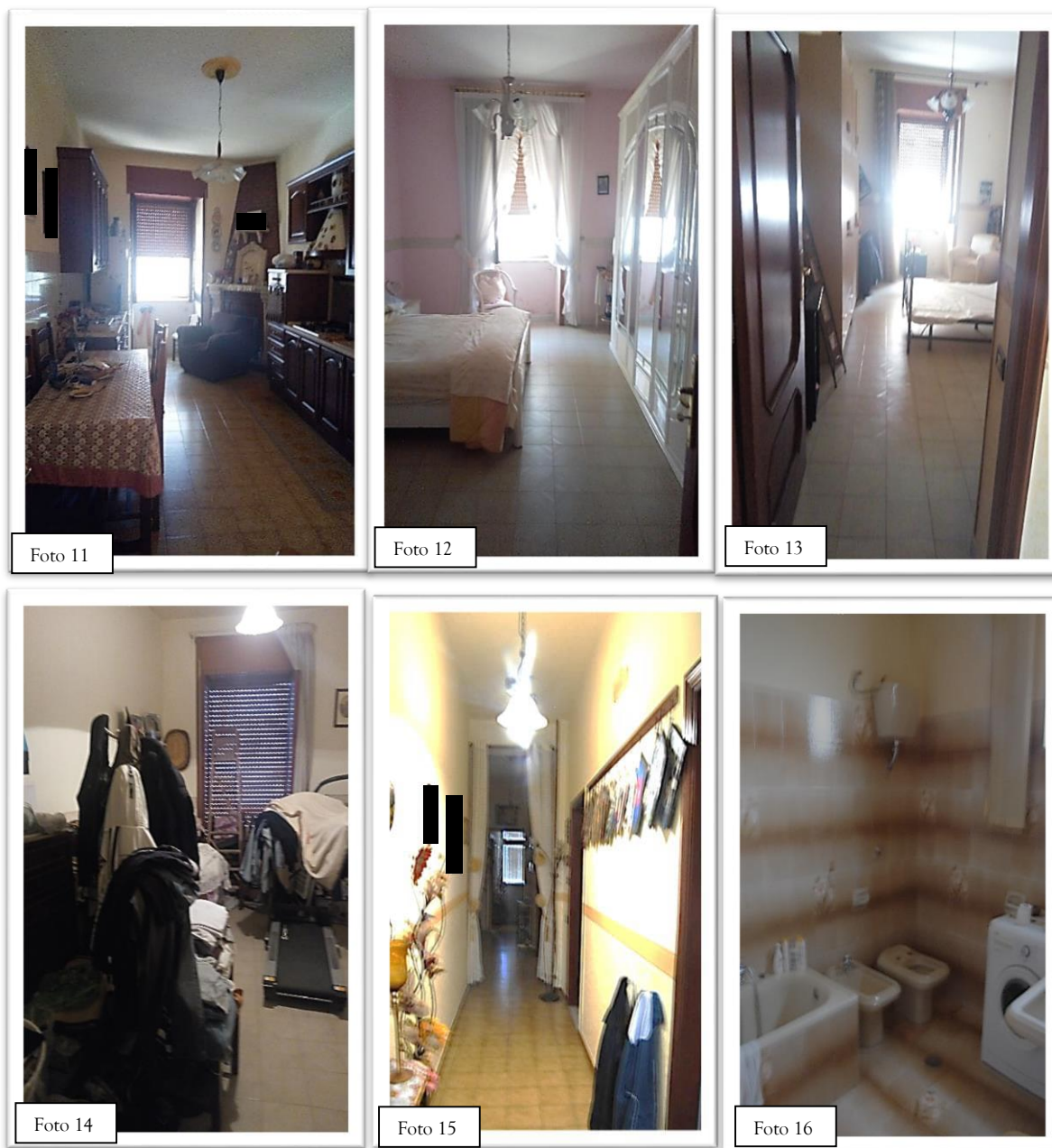
- ✓ **L'ingresso** all'u.i. è preceduto da un terrazzo scoperto (*lato ovest*), della superficie di mq 30.00, interamente pavimentato, con parapetto in cemento prospiciente la OMISSIS; da esso si entra nell'appartamento a mezzo di porta che apre ad un lungo corridoio, della superficie di mq 21.57 e che attraversa l'appartamento per intero;

- ✓ Sul **lato destro del corridoio**, in direzione ovest-est, si accede al vano **cucina**, della superficie di mq 22.08, cui succedono n. **tre vani** rispettivamente della superficie di mq 18.77, mq 19.40 e mq 18.75;

- ✓ Sul **lato sinistro del corridoio** invece, trovasi il **bagno**, di mq 6.30, dotato di tutti gli igienici, pavimentato interamente e con pareti rivestite da piastrelle di ceramica di colore chiaro;

- ✓ **Frontalmente** il corridoio, trovasi l'accesso al **terrazzo** scoperto posto sul lato est, della superficie di **mq 51.12**, non pavimentato e ospitante una struttura in lamiera di colore verde assimilabile ad una *baracca*, di mq 7.72 con antistante pensilina sostenuta da sostegni tubolari infissi al suolo, il tutto occupante una superficie del terrazzo, pari a circa mq 19.44 e di cui si rimanda al paragrafo: "*Regolarità urbanistica*".





Strutture e finiture

- Strutture e finiture esterne

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante l'appartamento, rispetta la classica tipologia di edificio ad uso abitativo su piano



rialzato, rifinito con intonaco civile per esterni senza particolari ornamenti di pregio; le rampe di scale ed il ballatoio sono elementi comuni con altre famiglie abitanti le unità immobiliari ospitate dallo stesso fabbricato.

- Strutture e finiture interne

Pavimenti: I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Rivestimenti: Internamente le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura idrolavabile e con pittura a tempera (soffitti) di colore bianco, ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti rispettivamente, sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V, costituito da linea luci e linea prese collegate ai rispettivi interruttori, allo stato attuale attivo.

Areazione ed illuminazione: gli ambienti interni sono ben areati ed illuminati, ricevendo luce sul lato sud, ovest ed est;

Rifiniture: non sono presenti particolari rifiniture strutturali e/o ornamenti di pregio.

➤ **Lotto 2: AUTORIMESSA - F.8 , p.lla 424, sub 26, cat. C/6**

Trattasi di *un locale autorimessa*, posto al piano terra della struttura ospitante anche l'appartamento, della consistenza metrica rilevata di mq 65.93, con una altezza di m 4.05, dotato di regolare accesso carrabile e pedonale sul lato ovest, da OMISSIS al civico 16; il locale è provvisto di una zona soppalco riportata in planimetria catastale depositata ,ricavata sul fondo di esso (lato est), della superficie di mq 32.64 e un'altezza di m 2.00 cui si accede a mezzo di una piccola scala di ferro (*Foto 19*) adibito a deposito utensili vari.

All'atto del sopralluogo il locale ospitava un autoveicolo oltre a suppellettili vari.

Strutture e finiture esterne

Da un punto di vista strutturale, il locale è in muratura e non presenta ornamenti di pregio.



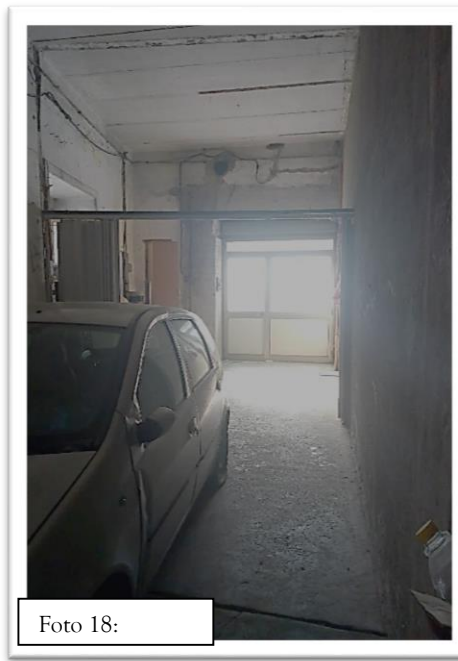
Strutture e finiture interne

Pavimenti e Rivestimenti: il piano di calpestio è in cemento grezzo e le pareti sono intonacate prive di piastrelle;

Areazione ed illuminazione: gli ambienti interni sono discretamente areati ed illuminati, sono infatti presenti n. due vani finestra sul lato sud;

Rifiniture: non sono presenti particolari rifiniture strutturali e/o ornamenti di pregio.

14



Stato conservativo e manutentivo dei beni

I beni versano in discreto stato di conservazione senza particolari rifiniture strutturali e ornamento di pregio.

❖ Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

- **LOTTO 1:** La **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** è la somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile pari alla somma della superficie calpestabile interna dei locali, dei muri e dei terrazzi, pari a:

15

Tabella 1: Superficie utile calpestabile LOTTO 1		Tabella 2: Superficie Commerciale Vendibile LOTTO 1	
Ambiente	Superficie Mq	Ambienti	Superficie Mq
Camere	18.77	Vani+cucina+bagno(110%)	117.00
Camera	19.60	Terrazzi (35%fino a mq 25)	8.75
Camera	18.75	Terrazzi (10%restante)	5.66
Cucina	22.08	Totale	131.41
Bagno	6.30		
Corridoio/disimpegno	21.57		
Totale	107.07		
Terrazzo lato ovest	30.00		
Terrazzo lato est	51.12		
Totale	81.12		

❖ Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

- **LOTTO 2:** La **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** è la somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile pari alla somma della superficie calpestabile interna dei locali, dei muri e del soppalco, pari a:

Tabella 3: Superficie utile calpestabile LOTTO 2		Tabella 4: Superficie Commerciale Vendibile LOTTO 2	
Ambiente	Superficie Mq	Ambienti	Superficie Mq
Autorimessa	65.93	Autorimessa	65.93
Soppalco	32.64	Soppalco (15%)	5.00
Totale	98.57	Totale	70.93



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA E PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

❖ Sotto il **profilo catastale**:

- **lotto 1: Appartamento** –

- DENUNCIA DI VARIAZIONE prot. 252/95 per fusione del sub 21 e sub 9, si costituisce l'**originaria particella Foglio 8, p.IIa 424, sub. 10**, di vani 10 consistenti in piano T-1, con rendita già attribuita con legge 154/88 del marzo 1998 partita 1000552;
- VOLTURA D'UFFICIO del 23.03.196, prot. N. SA0515136 - Voltura in atti dal 17.12.2004 Repertorio n. 80632 Rogante Fulvio Ansalone Registrazione Salerno N. 2497 del 05.04.1996 Don. Di. Reg. D. V. 5299-5300 del 1996 (n. 1856/2004);
- INSERIMENTO IN ATTI De. Vr. Prot. 31/96 per FRAZIONAMENTO del sub 10 che diventa sub. 11 di vani 5, giusto modd. dalla partita 1000552 e rendita già attribuita con legge 154/88;
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 07/12/2004, protocollo n. SA0515101 in atti dal 17/12/2004 (n. 494452.1/2004);
- VARIAZIONE del 10/07/2012 protocollo n. SA0352930, in atti dal 10/07/2012- FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE n. 31254.1/2012; si origina l'attuale identificativo: **Foglio 8, p.IIa 424, sub. 25, cat. A/2, Classe 2, Vani 5**;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.07.2013, protocollo n. Sa0228723 in atti dal 10.07.2013 -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 45475/2013);
- VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **lotto 2: Autorimessa** –

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2004 protocollo n. SA0515101 in atti dal 17/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.



494452.1/2004) – con annotazione a margine: inserimento in atti della *deviar. prot. 252/95 per fusione del sub 21 e sub 9, costituendo il sub 10, originaria particella, con rendita già attribuita con legge 154/88 del marzo 1998 partita 1000552;*

- INSERIMENTO IN ATTI *DEN.VAR.PROT.31/96 per frazionamento del sub 10 giusto modd alla partita 1000552 e rendita già attribuita con legge 154/88, il sub 10 diventa sub. 11;*
- VARIAZIONE del 10/07/2012 *protocollo n. SA0352930 in atti dal 10/07/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE n. 31254.1/2012 originando il sub. 26 di cat. C/6, Classe 2, consistenza di 61mq, Piano T;*
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO *del 10/07/2013 protocollo n. SA0228723 in atti dal 10/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 45475.1/2013;*
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie: **Superficie catastale di 97 mq.**

17

❖ Sotto il **profilo della proprietà**

Lotto 1 e Lotto 2:

- **Con Atti del 25.01.1975** e del **04.08.1978**, registrati a Salerno il 07.02.1975 al *numero 1088* e il 22.08.1978 ivi trascritti presso la competente Conservatoria dei R.I.I. addì 20.02.1975 ai *numeri 3768/3271 e addì 30 agosto 1978 ai numeri 19441/17031* e della successione legittima denunciata all'Ufficio del registro di Salerno *in data 08.04.1994 e 31.01.1996*, dalla signora OMISSIS [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi, il coniuge, in persona del sig. OMISSIS [REDACTED] in persona dei signori OMISSIS [REDACTED] [REDACTED]



- Con **Atto di DONAZIONE-DIVISIONE del 23.03.1996**, rogito dell'Avv. Fulvio Ansalone, Notaio in Salerno, il sig. OMISSIS [REDACTED]
[REDACTED]
con la riserva di usufrutto, vita *natura durante*, **DONA** i diritti tutti a titolo di proprietà della quota di 66/99, per la parte di 30/99, ai figli [REDACTED] rispettivamente ; con la **Divisione SI ASSEGNA E ATTRIBUISCE** al sig. [REDACTED], la nuda proprietà gravata del diritto di abitazione del sig. OMISSIS [REDACTED], dell'unità immobiliare individuata catastalmente dal *Foglio 8. P.lla 424 sub 11*.

CONFORMITA' CATASTALE

Con riferimento alla *Legge 122/2010* in materia di conformità dei dati catastali, dal confronto dettagliato tra la descrizione dei beni come in atto di pignoramento e il riscontro personale sui luoghi nonché da quanto emerso dalle indagini esperite presso i pubblici Uffici di competenza, per i beni pignorati, **Lotto 1 e Lotto 2**: rispettivamente, è verificata:

- la **conformità soggettiva** ossia il soggetto esecutato coincide con la ditta catastale dei beni nei registri immobiliari;
- la **conformità oggettiva** ossia vi è corrispondenza della identificazione catastale e delle planimetrie attualmente depositate presso l'Ufficio Catastale di Salerno con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso; si precisa solo che la superficie metrica rilevata in corso di sopralluoghi differisce dalla superficie riportata in visura catastale per la cui differenza, non è necessario allineare i dati catastali perché trascurabile. Circa l'aderenza dello stato attuale con la documentazione catastale depositata, fa eccezione il **LOTTO 1**, per il quale è stata rinvenuta una struttura assimilabile ad una "baracca" realizzata sul terrazzo ad est , non presente in elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno e non supportata da titolo autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato San Severino dunque "abusiva", di cui si tratterà al paragrafo inerente la risposta al "**QUESITO E: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**".



QUESITO C: STATO DI POSSESSO

LOTTO 1 e LOTTO 2

- **Stato di occupazione attuale:** Gli immobili ad oggi sono occupati dal debitore;

- **Stato di possesso del bene da parte di terzi:** da interrogazione effettuata presso l' - Agenzia delle Entrate di Salerno (*Allegato 10*), non risultano registrati a nome del sig. OMISSIS, contratti di locazione aventi per oggetto gli immobili in questione.

- **Regime patrimoniale del debitore:** è stato acquisito presso il comune di Mercato San Severino, **l'Estratto di matrimonio** (*Allegato 7*) dal quale risulta che il sig. OMISSIS si è unito in matrimonio con la signora [REDACTED], [REDACTED] in data [REDACTED] ([REDACTED]), senza particolari annotazioni a margine.

- **Valore locativo Lotto 1 e Lotto 2:** A premessa della stima del **più probabile valore locativo** degli immobili in esame, i beni consistono in due unità immobiliari con proprio identificativo catastale, costituenti due singoli **LOTTI: LOTTO 1, l'abitazione e LOTTO 2, l'autorimessa**, pertanto il criterio di stima adottato, è consistito nell'indagare sul Valore locativo medio di immobili ad essi simili per ubicazione e destinazione d'uso, quale risultato dell'incrocio comparativo di prezzi reperiti da: - *Osservatorio quotazioni di locazioni*, Banca *Dati delle Quotazioni Immobiliari*, Agenzia delle Entrate di Salerno (1° semestre 2019) e presso le principali agenzie immobiliari della zona e via web (<https://www.immobiliare.it/affitto-case/mercato-san-severino/> <https://www.caasa.it> <https://www.caasa.it/salerno/mercato-s-severino-zonapandola/appartamento/inaffitto.html>). Al valore unitario ordinario così reperito, sono state operate le "aggiunte" e detrazioni" del caso atte a ricavare l'oggettivo prezzo dei beni per la loro singola specificità, da cui:



LOTTO 1 - Abitazione civile

Il **valore locativo unitario** per l'appartamento è pari a circa **€ 3,00** a mq che rapportati alla *superficie commerciale vendibile* computata, calcola il più probabile *valore locativo mensile ed annuo*, pari a circa:

- **Valore locativo mensile**= (€ /mq x S. C. V/mese) = € 3,00/mq x mq 131,41 = circa € 400,00/mese;

Valore locativo annuo = (€ /mese) x 12 mesi) = €/mese 400,00 x 12= circa € 4.800,00/annuo

20

LOTTO 2 – Autorimessa/Garage

Il **valore locativo unitario** per il locale “autorimessa” è pari a circa **€ 0,85/mq** cui è stata applicata una percentuale di circa il 25% per la presenza del soppalco, per un *valore unitario complessivo* di **€ 1,00 a mq** da cui:

- **Valore locativo mensile** = (€ /mq x S. C. V/mese) = € 1,00/mq x mq 70.93 = **circa € 70,00/mese**

Valore locativo annuo = (€ /mese) x 12 mesi) = €/mese 70,00 x 12= **circa € 840,00**

-V.l.m.= *Valore locativo mensile*;

-V.l.a. = *Valore locativo annuo*

S. C. V = *Superficie Commerciale Vendibile*

QUESITO D: ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE LOTTO 1 e LOTTO 2

Circa l'elenco di *formalità*, sono state espletate indagini presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno (Allegato 6)*, con riferimento al Periodo informatizzato dal *13/11/1990 al 24.09.2019*, da cui è risultato:



• **Formalità:**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11.04.1996- Registro Particolare 6705 - Registro Generale 8320 - Pubblico ufficiale Ansalone Fulvio – Repertorio 80632 del 23.03.1996. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - SOGGETTO DONANTE/DONATARIO;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO dell’11.04.1996- Registro Particolare 6706 - Registro Generale 8321 - Pubblico ufficiale Ansalone Fulvio – Repertorio 80632 del 23.03.1996. ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;

3. TRASCRIZIONE A FAVORE dell’08.11.2014- Registro Particolare 39411 - Registro Generale 51933 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 88/925 del 08.04.1994 - ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 15.11.2012- Registro Particolare 3574 - Registro Generale 44941 - Pubblico ufficiale Ansalone Filippo – Repertorio 81056 del 09.11.2012 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26.01.2018- Registro Particolare 2988 - Registro Generale 3682 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE - Repertorio 12/2017 del 19.12.2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO E: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Con riferimento alla **REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA** le unità immobiliari eseguite, sono parti integranti di un originario fabbricato realizzato in epoca antecedente l’anno 1967, così come rilevato da cartografia estratta presso il comune di Mercato San Severino (SA) (*Allegato 9*) e trattandosi di bene ricadente in zona pressochè periferica, non sussisteva per esso, l’obbligo di “licenza edilizia” in virtù della “Legge Urbanistica” del 17 agosto 1942; esso è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



Diversamente, per il **LOTTO 2**, sussiste la NON CONFORMITA' allo strumento urbanistico vigente della struttura di lamiera realizzata sul terrazzo est dell'abitazione (Foto 20 e 21), da considerarsi "illecita" perché realizzata in assenza di titolo autorizzativo e non suscettibile di regolarizzazione in sanatoria.

La **destinazione d'uso** degli immobili oggi, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Per entrambi gli immobili, non è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il – *Certificato di abitabilità o agibilità*.

LOTTO 2: Abusi rilevati e Suscettibilita' di sanatoria

L'opera "irregolare" consiste in una struttura fissa di alluminio, assimilabile ad un piccolo vano chiuso (*baracca*), realizzata sul terrazzo posto sul lato est dell'u.i. sub 25, della superficie "chiusa e coperta "di mq 7.72, ed una proiezione di occupazione totale sulla superficie del terrazzo, comprensiva della pensilina antistante, di mq 19.44; la struttura non è presente in planimetria catastale depositata e non è supportata da titolo autorizzativo da parte dell'Ente Comunale così come da indagine presso gli elenchi "SCIA", "CILA", Licenze" e/o "Permessi" degli Uffici Tecnici di competenza del Comune di Mercato San Severino, nei quali non è stata rinvenuta alcuna istanza a nome del sig. OMISSIS e/o dei suoi predecessori, aventi ad oggetto l'opera in questione.



L'Abuso così come realizzato oggi, consistendo in una struttura "chiusa", si identifica sotto il profilo edilizio, in un aumento della volumetria dell'edificio e in una modifica della sua sagoma, non compatibile con i vigenti strumenti urbanistici dunque non sanabile a seguito di accertamento di conformità *ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01* alla stregua della vigente legislazione, per questo, considerata "abusiva".

Per essa, nel paragrafo inerente il *calcolo del valore di stima*, è stata computata la spesa per la sua demolizione.

23

QUESITO F: ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile rientra nella classe energetica globale di **tipo - F -**, come da "Attestazione di Prestazione Energetica (APE)", ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, valida fino al 10.0.2030 (*Allegato 8*).

QUESITO G: FORMAZIONE DEI LOTTI

Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, le unità negoziali si identificano in due distinti lotti:

- **Lotto 1: Abitazione di tipo civile – Foglio 8, p.IIa 424, sub 25;**
- **Lotto 2: Autorimessa – Foglio 8, p.IIa 424, sub 26;**

Ciascuno con la propria identificazione catastale nella attuale consistenza e destinazione d'uso. Per ognuno non è conveniente realizzare ulteriori lotti perché può derivarsi un deprezzamento dell'originario valore intrinseco dei beni.

QUESITO H: VALORE DEL BENE E COSTI

- **Considerazioni e Criterio di stima utilizzato:**

Il criterio applicato per entrambi i beni, ha seguito il metodo di stima di tipo *sintetico-comparativo*, consistito in indagini di mercato finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili a quelli da stimare, attraverso l'acquisizione presso le maggiormente accreditate agenzie immobiliari presenti



sul territorio, dei prezzi unitari e a corpo, puntualmente comparati con i dati pubblicati dal “Borsino Immobiliare”, da “OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari), da Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate di Salerno, riferiti al primo semestre del 2019, oltre che da siti web (<https://www.immobiliare.it/vendita-case/mercato-san-severino/>); web <https://case.trovit.it/pandola-mercato-san-severino>). Successivamente, al valore unitario ordinario così rilevato, sono state opportunamente operate le “aggiunte” e le “detrazioni” del caso, applicando i coefficienti correttivi riferiti alla specificità dei beni oggetto di stima, tenuto conto delle loro *caratteristiche intrinseche* ed *estrinseche*, quali:

24

Caratteristiche intrinseche:

- ✓ Categoria catastale (di tipo “civile” l'appartamento, di tipo “autorimessa” il garage),
- ✓ Panoramicità (mediocre);
- ✓ Epoca di costruzione (ante'67);
- ✓ Stile architettonico e distribuzione interna degli spazi (ordinario),
- ✓ Stato di conservazione ed efficienza (buono stato di conservazione);
- ✓ Dotazione di finestre (buona);
- ✓ Dotazioni di pavimenti, intonaco (ordinarie);
- ✓ Prospicienza, orientamento e luminosità (media);

Caratteristiche estrinseche:

- ✓ La fascia urbana di ubicazione degli immobili (periferica),
- ✓ Il tono sociale della zona, la presenza di centri per la vita mondana (scarso);
- ✓ Accessibilità alla zona (discreta),
- ✓ Dotazione di strutture quali asili, scuole, banche, attrezzature sportive (modeste).

Da cui:

➤ **STIMA ECONOMICA LOTTO 1**

La stima del più probabile valore di mercato del **LOTTO 1** è pari al prodotto tra il prezzo unitario computato per mq, di € 1.100,00 e la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) di mq 131.41 da cui:



U.I	Valore unitario €/mq	Sup. Comm. Vendibile Mq	Più probabile Valore di mercato €
Appartamento	1.100,00	131.41	144.551,00

Al valore di mercato così stimato, sono state sottratte le:

a) **spese di demolizione** della struttura “abusiva” calcolate assumendo come riferimento, il prezzo a metro cubo dell’intervento di demolizione (*come da Prezzario delle Opere di Demolizione riportato in nota**), rispettivamente per ciascuna tipologia strutturale:

- baracca = mc 19.3 x €/mc 12,70 = € 245,11
 - Tettoia = mc 26.41 x €/mc 9,13 = € 241,12

Totale di spesa **€ 486,23**

b) Gli oneri per la regolarizzazione catastale consistente nel costo per l’adeguamento della superficie catastale pari;

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

€ 144.551,00,00 – € 486,23 = € 144.064,00

A questo sono da sottrarre gli Oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami da versare con apposito modello F23, costituiti da: 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dall'ammontare del credito garantito; 2. Imposta di bollo di €. 59,00 e Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

* da Prezzario:

1302	CN.01.01 0.0030	Demolizione totale o parziale di edificio, container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, che dovrà essere inclusa nel volume computato.	m ³	€	12,70
1303	CN.01.01 0.0040	Demolizione totale o parziale di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito.	m ³	€	9,13

➤ **STIMA ECONOMICA LOTTO 2**



La stima del *più probabile valore di mercato del LOTTO 2* è pari al prodotto tra il *prezzo unitario computato per mq di € 350,00* e la *Superficie Commerciale Vendibile (SCV) di mq 70.93*, da cui:

U.I	Valore unitario €/mq	Sup. Comm. Vendibile Mq	Più probabile Valore di mercato €
Appartamento	350,00	70.93	24.825,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 2

€/mq 300,00 x mq 70.93 = € 24.825,00

26

5. CONCLUSIONI

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, si conclude in sintesi che:

- **Verifica documentazione:** La documentazione rinvenuta agli atti, con riferimento alle particelle esegutate, così come depositata dalla parte procedente, è completa ed idonea con riferimento a quanto prescritto dall'*art. 567, 2° comma del c.p.*;

- **Inquadramento e descrizione beni:** I beni in esame sono ubicati nel comune di Mercato San Severino (SA), alla Frazione Pantola, consistenti in:

LOTTO 1: *Appartamento cat. A/2*, riportata al Catasto Fabbricati al *Foglio 8 – p.lla 424 sub 25*, sito in OMISSIS, 24, della superficie commerciale vendibile di mq 131.41 e **LOTTO 2:** un *locale autorimessa*, identificato dal *Foglio 8, p.lla 424, sub 26*, sito in OMISSIS, 16, della superficie commerciale vendibile di mq 70.93. I beni sono di proprietà del soggetto esecutato sig. OMISSIS, in conformità con l'attuale ditta catastale e gli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno ad eccezione del bene;

- **Possesso:** Sia il **LOTTO 1**, sia il **LOTTO 2**, sono in pieno possesso del soggetto esecutato per la quota dell'intero per ciascuno. Non sono registrati per entrambi i beni, contratti di fitto a terzi e allo stato attuale sono occupati dal debitore unitamente ad arredi e suppellettili;



- **Formalità:** sono trascritte le formalità inerenti la DIVISIONE e la DONAZIONE accettata di entrambi i beni, l'iscrizione ipotecaria e la trascrizione dell'atto esecutivo cautelare;

- **Regolarità edilizia ed urbanistica.** I beni ad oggi ed anche alla data del pignoramento, sono conformi al regolamento edilizio ed urbanistico con la sola eccezione del LOTTO 1 per il quale è stata rilevato un abuso consistente in una baracca con pensilina non compatibile con le norme urbanistiche ed edilizie;

-**Ape:** Il **LOTTO 1**, l'abitazione di tipo civile, ha classe energetica globale di **tipo F**;

- **Lotti:** I lotti individuati consistono in **LOTTO 1**- Abitazione di tipo civile e **LOTTO 2:** Autorimessa/Garage, non ulteriormente divisibili;

-**Valore di mercato:**

- **LOTTO 1** = € 144.551,00,00 – € 486,23 = € **144.064,00**
- **LOTTO 2** = € **24.825,00**

A questo punto, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, la sottoscritta rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile **dell'Ecc.mo GIUDICE**, per ogni occorrenza.

6. ELENCO ALLEGATI

[Allegato 1](#) : Rilievo fotografico;

[Allegato 2](#) : Verbali di sopralluoghi;

[Allegato 3](#) : Visure catastali lotto 1 e lotto 2;

[Allegato 4](#): Planimetrie lotto 1 e lotto 2;

[Allegato 5](#): Grafici dello stato attuale;

[Allegato 6](#): Ispezione Ipotecaria - Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno;

[Allegato 7](#): Estratto di atto di matrimonio;

[Allegato 8](#): Attestato di prestazione energetica (APE);

[Allegato 9](#): Foto aerea rilasciata dal comune di Mercato San Severino;

[Allegato 10](#): Riscontro Agenzia delle Entrate – Salerno;

[Allegato 11](#): Attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione ai creditori (via PEC) ed all'esecutato (via raccomandata A/R).

Con osservanza



Nocera Inferiore, lì 17.02.2020

L'esperto



28

QUADRO RIEPILOGATIVO

- Lotto 1: Abitazione di tipo civile

**Via Roma, 58 – 84014 Nocera Inferiore (SA) – tel./fax: 081924677 - cell. 3391846616
e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it**



Il bene è in piena ed esclusiva proprietà del sig. **OMISSIS**, [REDACTED]
l' [REDACTED], con CF: OMISSIS, soggetto esecutato, per la quota di *1/1 dell'intero*,
consistente in **Abitazione di tipo civile**, sita in Mercato San Severino, alla
OMISSIS, 24, Piano 1°, identificata al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al *Foglio*
8, p.lla n. 424, sub. 25, Cat. A/2, vani 5, Rendita di Euro 247,90.

L'appartamento confina a nord con u.i. di altrui proprietà, ad est e a sud con
altri sub della p.lla 424 e ad ovest con la OMISSIS. L'immobile è stato realizzato
in epoca ante '67 e trattandosi di area pressochè periferica, non sussisteva
l'obbligo di "*licenza edilizia*" in virtù della "*Legge Urbanistica*" del 17 agosto 1942". Il
descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale giusta relazione
peritale del CTU dott. Rossella Robusto, depositata in atti il 17.02.2020.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme alla documentazione catastale
depositata presso i pubblici uffici, ad eccezione di un ricovero di lamiera
realizzato in assenza di titolo autorizzativo, non suscettibile di essere
regolarizzato in sanatoria perché non compatibile con gli strumenti urbanistici
vigenti.

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di - *Atti del 25.01.1975 e del*
04.08.1978, registrati a Salerno il 07.02.1975, al *numero 1088 e il 22.08.1978* ,
trascritti presso la competente Conservatoria dei R.I.I. di Salerno, addì
20.02.1975 ai *numeri 3768/3271 e addì 30 agosto 1978 ai numeri 19441/17031*
e della *successione legittima* denunciata all'Ufficio del registro di Salerno in *data*
08.04.1994 e 31.01.1996, dalla signora OMISSIS [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]. Altresì in virtù di Atto di
DONAZIONE-DIVISIONE del 23.03.1996, a rogito dell'Avv. Fulvio Ansalone,
Notaio in Salerno.

• **PREZZO BASE = € 144.064,00**

- Lotto 2: Autorimessa

Il bene è in piena ed esclusiva proprietà del sig. **OMISSIS**, [REDACTED]
l' [REDACTED], con CF: OMISSIS, soggetto esecutato, per la quota di *1/1 dell'intero*,
consistente in **un locale autorimessa**, sito in Mercato San Severino, alla OMISSIS,



16, Piano terra, di mq catastali 61, con sovrastante porzione di soppalco, identificato al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al *Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 26, Cat. C/6, classe 7, Rendita di € 56,71.*

Esso confina a nord e ad est con i sub della p.lla 424 di proprietà OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED], a sud con stradina laterale comunicante con la OMISSIS e ad ovest con area antistante il fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale giusta relazione peritale del CTU dott. Rossella Robusto, depositata in atti il 17.02.2020. Lo stato dei luoghi risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso i pubblici uffici. Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di - *Atti del 25.01.1975 e del 04.08.1978, registrati a Salerno il 07.02.1975, al numero 1088 e il 22.08.1978*, trascritti presso la competente Conservatoria dei R.I.I. di Salerno, addì 20.02.1975 ai numeri 3768/3271 e addì 30 agosto 1978 ai numeri 19441/17031 e della *successione legittima* denunciata all'Ufficio del registro di Salerno in data 08.04.1994 e 31.01.1996, dalla signora OMISSIS [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]. Altresì in virtù di Atto di DONAZIONE-DIVISIONE del 23.03.1996, a rogito dell'Avv. Fulvio Ansalone, Notaio in Salerno.

- PREZZO BASE = € **24.825,00**

Nocera Inferiore, lì 17.02.020

Con osservanza
L'esperto





