

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ill.mo G.E. dott.ssa M. TROISI

Relazione di Stima

procedura esecutiva promossa da

contro

(Procedimento n. 86/2021 Ruolo Generale Esecuzioni)

L'esperto stimatore
dott. ing. Valentina Di Matteo



INDICE DEI CONTENUTI

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
3. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC..	3
4. QUESITO N. 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
4.1 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	11
5. QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	13
5.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO.....	13
5.1.2 ELENCO DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	14
6. LOTTO 1 – FOGLIO 33 P.LLA 358 SUB 2 E SUB 3	15
6.1 LOTTO 1 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	15
6.1.1 LOTTO 1 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	15
6.1.2 LOTTO 1 – CARATTERISTICHE GENERALI.....	16
6.1.3 LOTTO 1 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	27
6.1.4 LOTTO 1 – STRUTTURE E RIFINITURE	29
6.1.5 LOTTO 1 – IMPIANTI TECNOLOGICI	30
6.1.6 LOTTO 1 – STATO DI CONSERVAZIONE.....	31
6.1.7 LOTTO 1 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
6.2 LOTTO 1 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	32
6.2.1 LOTTO 1 – DIFFORMITÀ CATASTALI	33
6.3 LOTTO 1 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	35
6.4 LOTTO 1 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	37
6.5 LOTTO 1- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	38
6.6 LOTTO 1 - QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	41
6.7 LOTTO 1 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	42

6.7.1 LOTTO 1 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	42
6.7.2 LOTTO 1 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	42
6.8 LOTTO 1- QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	44
6.9 LOTTO 1- QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	44
6.10 LOTTO 1- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
6.11 LOTTO 1- QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	45
6.11.1 LOTTO 1 – STRATEGIA ESTIMALE.....	45
6.11.2 LOTTO 1 – STIMA ANALITICA DEL BENE.....	47
6.11.3 LOTTO 1 – STIMA DEL VALORE D'USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE ABUSIVA.....	61
6.11.4 LOTTO 1 – VALORE DI MERCATO	63
7. LOTTO 2 – FOGLIO 33 P.LLA 1217	65
7.1 LOTTO 2 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	65
7.1.1 LOTTO 2 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	65
7.1.2 LOTTO 2 – CARATTERISTICHE GENERALI	67
7.1.3 LOTTO 2 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	74
7.1.4 LOTTO 2 – STRUTTURE E RIFINITURE	74
7.1.5 LOTTO 2 – IMPIANTI TECNOLOGICI	75
7.1.6 LOTTO 2 – STATO DI CONSERVAZIONE.....	76
7.1.7 LOTTO 2 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	76
7.2 LOTTO 2- QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	77
7.2.1 LOTTO 2 - DIFFORMITÀ CATASTALI.....	77
7.3 LOTTO 2 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	79
7.4 LOTTO 2- QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	80
7.4.1 LOTTO 2- DESTINAZIONE URBANISTICA	80
7.5 LOTTO 2- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	81

7.6 LOTTO 2 - QUESITO N.7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	82
7.7 LOTTO 2 - QUESITO N.8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	82
7.7.1 LOTTO 2 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	82
7.7.2 LOTTO 2 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	82
7.8 LOTTO 2-QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	84
7.9 LOTTO 2- QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	84
7.10 LOTTO 2- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	84
7.11 LOTTO 2 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	84
7.11.1 LOTTO 2 – STIMA DEL VALORE D'USO DI IMMOBILE ABUSIVA	84
7.11.2 LOTTO 2 – VALORE DI MERCATO	86
8. LOTTO 3 – FOGLIO 33 P.LLA 1216	88
8.1 LOTTO 3 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	88
8.1.1 LOTTO 3 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	88
8.1.2 LOTTO 3 – CARATTERISTICHE GENERALI	89
8.1.3 LOTTO 3 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	93
8.1.4 LOTTO 3 – STRUTTURE E RIFINITURE	93
8.1.5 LOTTO 3 – IMPIANTI TECNOLOGICI	94
8.1.6 LOTTO 3 – STATO DI CONSERVAZIONE.....	94
8.1.7 LOTTO 3 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	95
8.2 LOTTO 3 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	95
8.2.1 DIFFORMITÀ CATASTALI	96
8.3 LOTTO 3 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	98
8.4 LOTTO 3 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	99
8.4.1 LOTTO 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	99

8.5 LOTTO 3 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	100
8.6 LOTTO 3 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.	101
8.7 LOTTO 3 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	102
8.7.1 LOTTO 3 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL’ACQUIRENTE	102
8.7.2 LOTTO 3 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.	102
8.8 LOTTO 3 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.	104
8.9 LOTTO 3 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.	104
8.10 LOTTO 3 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	105
8.11 LOTTO 3 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.	105
8.11.1 LOTTO 3 – STIMA DEI COSTI DI ABBATTIMENTO DELL’IMMOBILE ABUSIVO.	105
8.11.2 LOTTO 3 – STIMA DEL VALORE DELL’AREA DI SEDIME	105
8.11.3 LOTTO 3 – VALORE DI MERCATO	106
9. LOTTO 4 – FOGLIO 33 P.LLE 1115 E 1326 (EX P.LLA 13)	107
9.1 LOTTO 4 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	107
9.1.1 LOTTO 4 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ	107
9.1.2 LOTTO 4 – CARATTERISTICHE GENERALI	108
9.1.3 LOTTO 4 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	115
9.1.4 LOTTO 4 – STRUTTURE E RIFINITURE	116
9.1.5 LOTTO 4 – IMPIANTI TECNOLOGICI	117
9.1.6 LOTTO 4 – STATO DI CONSERVAZIONE	117
9.1.7 LOTTO 4 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	118
9.2 LOTTO 4- QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL’IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	118
9.2.1 LOTTO 4 – DIFFORMITÀ CATASTALI	119
9.3 LOTTO 4 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	119

9.4 LOTTO 4 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	121
9.5 LOTTO 4- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	122
9.5.1 LOTTO 4 – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	123
9.6 LOTTO 4 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	123
9.7 LOTTO 4 – QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	124
9.7.1 LOTTO 4 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	124
9.7.2 LOTTO 4 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	126
9.8 LOTTO 4 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	127
9.9 LOTTO 4 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	127
9.10 LOTTO 4 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	127
9.11 LOTTO 4 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	128
9.11.1 LOTTO 4 – STIMA DEL VALORE D'USO DI IMMOBILE ABUSIVA	128
9.11.2 LOTTO 4 – STIMA DEL VALORE DEL TERRENO.....	129
9.11.3 LOTTO 4 – VALORE DI MERCATO	130
10. LOTTO 5 – FOGLIO 33 P.LLA 46	132
10.1 LOTTO 5 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	132
10.2 LOTTO 5 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	133
10.3 LOTTO 5 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	134
10.4 LOTTO 5 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	134
10.5 LOTTO 5 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	135
10.5.1 LOTTO 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA	135

10.6 LOTTO 5 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	135
10.7 LOTTO 5 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	136
10.7.1 LOTTO 5 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	136
10.7.2 LOTTO 5 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	136
10.8 LOTTO 5 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	137
10.9 LOTTO 5 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	137
10.10 LOTTO 5 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	137
10.11 LOTTO 5 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	138
10.11.1 VALORE DI MERCATO	138
11. LOTTO 6 – FOGLIO 33 P.LLE 803 E 313	139
11.1 LOTTO 6 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	139
11.2 LOTTO 6 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	141
11.3 LOTTO 6 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	141
11.4 LOTTO 6 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	142
11.5 LOTTO 6 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	143
11.5.1 LOTTO 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA	143
11.6 LOTTO 6 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	143
11.7 LOTTO 6 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	144
11.7.1 LOTTO 6 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	144
11.7.2 LOTTO 6 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	144

11.8 LOTTO 6 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	145
11.9 LOTTO 6- QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	145
11.10 LOTTO 6- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	146
11.11 LOTTO 6 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	146
11.11.1 VALORE DI MERCATO	146
12. LOTTO 7 – FOGLIO 35 P.LLE 1045 E 2244.....	147
12.1 LOTTO 7 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	147
12.2 LOTTO 7 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	149
12.3 LOTTO 7 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	150
12.4 LOTTO 7 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	151
12.5 LOTTO 7 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	152
12.5.1 LOTTO 7- DESTINAZIONE URBANISTICA	152
12.6 LOTTO 7 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	152
12.7 LOTTO 7 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	153
12.7.1 LOTTO 7 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	153
12.7.2 LOTTO 7 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	153
12.8 LOTTO 7 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	154
12.9 LOTTO 7 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	154
12.10 LOTTO 7 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	154
12.11 LOTTO 7 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	155

12.11.1 VALORE DI MERCATO	155
13. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	156
14. QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	156
15. CONCLUSIONI.....	157

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 – LOTTO 1 -LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE	15
FIGURA 2 – LOTTO 1-LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA.....	16
FIGURA 3 – LOTTO 1-PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	20
FIGURA 4 – LOTTO 1 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO PRIMO	26
FIGURA 5 – LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA	34
FIGURA 6 – LOTTO 1 PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA.....	34
FIGURA 7 – LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO	35
FIGURA 8 – LOTTO 1 PLANIMETRIA RILEVATA PIANO PRIMO	35
FIGURA 9 – LOTTO 1 SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO RILEVATO SU STATO ASSENTITO, INDICAZIONE VOLUMETRIA IN ECCESSO – PIANO TERRA	40
FIGURA 10 – LOTTO 2- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE.....	66
FIGURA 11 – LOTTO 2-LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA	66
FIGURA 12 – LOTTO 2 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO INTERRATO	72
FIGURA 13 – LOTTO 2 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERRA	72
FIGURA 14 – LOTTO 2 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO PRIMO.....	73
FIGURA 15 – LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO INTERRATO	78
FIGURA 16 – LOTTO 2 PLANIMETRIA RILEVATA PIANO INTERRATO.....	78
FIGURA 17 – LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA.....	78
FIGURA 18 – LOTTO 2 PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA	78
FIGURA 19 – LOTTO 3- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE.....	88
<i>FIGURA 20 – LOTTO 3--LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA</i>	<i>89</i>
FIGURA 21 – LOTTO 3 - PLANIMETRIA CAPANNONE	92
FIGURA 22 – LOTTO 3 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA SUB 2.....	97
FIGURA 23 – LOTTO 3 PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA SUB 3.....	97
FIGURA 24 – LOTTO 3 PLANIMETRIA RILEVATA PIANO TERRA	97
<i>FIGURA 25 – LOTTO 4-- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE</i>	<i>107</i>
<i>FIGURA 26 – LOTTO 4--LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA</i>	<i>108</i>
FIGURA 27 – LOTTO 4 - PLANIMETRIA TETTOIA.....	114

FIGURA 28 – LOTTO 4 - PLANIMETRIA CAPANNONI E TETTOIE.....	115
FIGURA 29 – LOTTO 5- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE.....	132
FIGURA 30 – LOTTO 6- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE P.LLA 803 – VISTA SATELLITARE	139
FIGURA 31 – LOTTO 6- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE P.LLA 313 – VISTA SATELLITARE	140
FIGURA 32 – LOTTO 7- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE P.LLA 1045 – VISTA SATELLITARE.....	148
FIGURA 33 – LOTTO 7- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE P.LLA 2244 – VISTA SATELLITARE.....	148
FIGURA 34 – LOTTO 7- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA.....	149

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1 – LOTTO 1- SUPERFICI COMMERCIALI DELLA PORZIONE CONFORME ALLO STATO ASSENTITO URBANISTICAMENTE	28
TABELLA 2 – LOTTO 1- SUPERFICI RAGGUAGLIATA DELLA PORZIONE ABUSIVA NON SANABILE	29
TABELLA 3 – ONERI DI CANCELLAZIONI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	44
TABELLA 4 – LOTTO 1 – VALORI OMI 1 SEMESTRE ANNO 2024 RESIDENZIALE	45
TABELLA 5 – LOTTO 1 – VALORI BORSINO IMMOBILIARE	46
TABELLA 6 – LOTTO 1 – ZONA – CARATTERISTICHE POSIZIONALI – RS CENTRALITÀ E VICINANZA ...	48
TABELLA 7 – LOTTO 1 – ZONA – CARATTERISTICHE FUNZIONALI – RS FUNZIONI URBANE RISPETTO ALLO STANDARD MEDIO	51
TABELLA 8 – LOTTO 1 – RS ZONA – CARATTERISTICHE ESTETICHE I_3	52
TABELLA 9 – LOTTO 1 – RS ZONA – SCHEDA RIASSUNTIVA.....	52
TABELLA 10 – LOTTO 1 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1	52
TABELLA 11 – LOTTO 1 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	53
TABELLA 12 – LOTTO 1 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE CONSERVATIVE E DI EFFICIENZA Δ_4	56
TABELLA 13 – LOTTO 1 – RS EDIFICIO – SCHEDA RIASSUNTIVA	56
TABELLA 14 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO– CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	57
TABELLA 15 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	58
TABELLA 16 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	58
TABELLA 17 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	59
TABELLA 18 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5	60
TABELLA 19 – LOTTO 1 – RS ALLOGGIO – SCHEDA RIASSUNTIVA.....	60
TABELLA 20 – LOTTO 1 – CALCOLO VALORE D'USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE ABUSIVA NON SANABILE	63
TABELLA 21 – LOTTO 2 – SUPERFICI RAGGUAGLIATA DELLA PORZIONE ABUSIVA NON SANABILE	74
TABELLA 22 – LOTTO 2 – CALCOLO VALORE D'USO IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE	86
TABELLA 23 – LOTTO 3 – SUPERFICI RAGGUAGLIATA DELL'IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE... ..	93
TABELLA 24 – LOTTO 3 – VALORI OMI 1 SEMESTRE ANNO 2024 INDUSTRIALE.....	102
TABELLA 25 – LOTTO 4- SUPERFICI RAGGUAGLIATA DELL'IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE ..	116

TABELLA 26 – CALCOLO VALORE D’USO IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE	129
TABELLA 27 – VALUTAZIONE DELLE SOLE QUOTE INDIVISE	156

INDICE DELLE FOTO

FOTO 1 – LOTTO 1 -PT-TRAVERSA PRIVATA	17
FOTO 2 – LOTTO 1 -PT-CANCELLO DI INGRESSO	17
FOTO 3 – LOTTO 1-PT-FACCIATA NORD-OVEST	17
FOTO 4 – LOTTO 1-PT-AREA ESTERNA	17
FOTO 5 – LOTTO 1-PT-AREA ESTERNA	18
FOTO 6 – LOTTO 1-PT-SOGGIORNO	18
FOTO 7 – LOTTO 1-PT-SOGGIORNO	18
FOTO 8 – LOTTO 1-PT-SOGGIORNO	18
FOTO 9 – LOTTO 1-PT-CAMERA DA PRANZO	18
FOTO 10 – LOTTO 1-PT- CAMERA DA PRANZO	18
FOTO 11 – LOTTO 1 -PT-CUCINA.....	18
FOTO 12 – LOTTO 1-PT-CUCINA	18
FOTO 13 – LOTTO 1 -PT- CAMERA DA LETTO 1	19
FOTO 14 – LOTTO 1-PT- CAMERA DA LETTO 1	19
FOTO 15 – LOTTO 1 – PT-CAMERA DA LETTO 2	19
FOTO 16 – LOTTO 1 -PT-CAMERA DA LETTO 2	19
FOTO 17 – LOTTO 1 -PT-DISIMPEGNO	19
FOTO 18 – LOTTO 1-PT-WC.....	19
FOTO 19 – LOTTO 1-PT- CAMERA DA LETTO 3.....	19
FOTO 20 – LOTTO 1-PT- CAMERA DA LETTO 3	19
FOTO 21 – LOTTO 1 – PT-ANDRONE.....	20
FOTO 22 – LOTTO 1-PT-INGRESSO GARAGE.....	20
FOTO 23 – LOTTO 1 -PT- GARAGE/CANTINA	20
FOTO 24 – LOTTO 1- PT- GARAGE/CANTINA	20
FOTO 25 – LOTTO 1- P1 -SCALA	22
FOTO 26 – LOTTO 1- P1 -PIANEROTTOLO P1	22
FOTO 27 – LOTTO 1- P1 INGRESSO- SOGGIORNO	22
FOTO 28 – LOTTO 1- P1- SOGGIORNO.....	22
FOTO 29 – LOTTO 1- P1-SOGGIORNO.....	22
FOTO 30 – LOTTO 1- P1-SOGGIORNO.....	22
FOTO 31 – LOTTO 1- P1-CUCINA.....	22
FOTO 32 – LOTTO 1- P1-CUCINA.....	22
FOTO 33 – LOTTO 1- P1-DISIMPEGNO	23
FOTO 34 – LOTTO 1- P1-CAMERA DA LETTO 1	23

FOTO 35 – LOTTO 1- P1-CAMERA DA LETTO 2	23
FOTO 36 – LOTTO 1- P1-CAMERA DA LETTO 2	23
FOTO 37 – LOTTO 1- P1-CAMERA DA LETTO 2	23
FOTO 38 – LOTTO 1- P1- WC1	23
FOTO 39 – LOTTO 1- P1- WC1	23
FOTO 40 – LOTTO 1- P1- WC2	23
FOTO 41 – LOTTO 1- P1- WC2	24
FOTO 42 – LOTTO 1- P1- CAMERA DA LETTO 3	24
FOTO 43 – LOTTO 1- P1- CAMERA DA LETTO 3	24
FOTO 44 – LOTTO 1- P1- BALCONE LATO SUD-OVEST.....	24
FOTO 45 – LOTTO 1- P1- BALCONE LATO NORD-OVEST.....	24
FOTO 46 – LOTTO 1- P1- SOGGIORNO-CUCINA	24
FOTO 47 – LOTTO 1- P1- SOGGIORNO-CUCINA	24
FOTO 48 – LOTTO 1- P1- CAMERA DA LETTO 4	24
FOTO 49 – LOTTO 1- P1- CAMERA DA LETTO 4	25
FOTO 50 – LOTTO 1- P1- RIPOSTIGLIO	25
FOTO 51– LOTTO 1- P1- WC4	25
FOTO 52– LOTTO 1- P1- WC4	25
FOTO 53– LOTTO 2- CANCELLO DI ACCESSO	67
FOTO 54– LOTTO 2- AREA ESTERNA.....	67
FOTO 55 – LOTTO 2- AREA ESTERNA.....	68
FOTO 56 – LOTTO 2- SCALA DI ACCESSO CANTINA	68
FOTO 57 – LOTTO 2-SCALA CANTINA	68
FOTO 58 – LOTTO 2-CANTINA.....	68
FOTO 59 – LOTTO 2-CANTINA.....	68
FOTO 60 – LOTTO 2- SOGGIORNO-CUCINA	68
FOTO 61 – LOTTO 2-SOGGIORNO-CUCINA.....	68
FOTO 62 – LOTTO 2- CUCINA-SOGGIORNO	68
FOTO 63 – LOTTO 2- WC1	69
FOTO 64 – LOTTO 2- WC1	69
FOTO 65 – LOTTO 2- SCALA.....	69
FOTO 66 – LOTTO 2- RIPOSTIGLIO	69
FOTO 67 – LOTTO 2- RIPOSTIGLIO	69
FOTO 68– LOTTO 2- SCALA.....	69
FOTO 69– LOTTO 2- DISIMPEGNO	69
FOTO 70– LOTTO 2- DISIMPEGNO.....	69
FOTO 71– LOTTO 2- CAMERA DA LETTO 1	70
FOTO 72– LOTTO 2- CAMERA DA LETTO 1	70
FOTO 73– LOTTO 2- WC2	70

FOTO 74- LOTTO 2- WC2	70
FOTO 75- LOTTO 2- CAMERA DA LETTO 2	70
FOTO 76- LOTTO 2- CAMERA DA LETTO 2	70
FOTO 77- LOTTO 2- BALCONE	70
FOTO 78- LOTTO 2- BALCONE	70
FOTO 79- LOTTO 3- CANCELLO DI INGRESSO	90
FOTO 80- LOTTO 3- AREA ESTERNA.....	90
FOTO 81 - LOTTO 3- AREA ESTERNA.....	90
FOTO 82 - LOTTO 3- CAPANNONE	90
FOTO 83 - LOTTO 3-CAPANNONE ZONA NORD-EST	90
FOTO 84 - LOTTO 3-SCALA IN FERRO	90
FOTO 85 - LOTTO 3-CAPANNONE	90
FOTO 86 - LOTTO 3- DISIMPEGNO	90
FOTO 87 - LOTTO 3-WC.....	91
FOTO 88 - LOTTO 3- UFFICIO 1	91
FOTO 89 - LOTTO 3- PIANO AMMEZZATO	91
FOTO 90 - LOTTO 3- UFFICIO 2	91
FOTO 91 - LOTTO 3- UFFICIO 2	91
FOTO 92- LOTTO 4- TRAVERSA PRIVATA P.LLA 1115	109
FOTO 93- LOTTO 4- CANCELLO DI INGRESSO	109
FOTO 94 - LOTTO 4- TERRENO P.LLA 1115	110
FOTO 95 - LOTTO 4- TERRENO P.LLA 1115	110
FOTO 96 - LOTTO 4-TERRENO P.LLA 1115	110
FOTO 97 - LOTTO 4-AREA ESTERNA.....	110
FOTO 98 - LOTTO 4-AREA ESTERNA.....	110
FOTO 99 - LOTTO 4- TETTOIA 1	110
FOTO 100 - LOTTO 4-TETTOIA 1	110
FOTO 101 - LOTTO 4- TETTOIA 2	110
FOTO 102 - LOTTO 4- TETTOIA 2	111
FOTO 103 - LOTTO 4- UFFICIO 1.....	111
FOTO 104 - LOTTO 4- UFFICIO 1.....	111
FOTO 105 - LOTTO 4- DEPOSITO 1	111
FOTO 106 - LOTTO 4- DEPOSITO 1	111
FOTO 107 - LOTTO 4- CAPANNONE 1	111
FOTO 108 - LOTTO 4- CUCINA.....	111
FOTO 109 - LOTTO 4- CUCINA.....	111
FOTO 110 - LOTTO 4- RIPOSTIGLIO	112
FOTO 111 - LOTTO 4- WC 1.....	112
FOTO 112 - LOTTO 4- WC 1.....	112

FOTO 113 – LOTTO 4- TETTOIA 3	112
FOTO 114 – LOTTO 4- TETTOIA 3	112
FOTO 115 – LOTTO 4- WC 2.....	112
FOTO 116 – LOTTO 4- CAPANNONE 2	112
FOTO 117 – LOTTO 4- DEPOSITO 3	112
FOTO 118 – LOTTO 4- DEPOSITO 3	113
FOTO 119 – LOTTO 4- UFFICIO 2.....	113
FOTO 120 – LOTTO 4- UFFICIO 2.....	113
FOTO 121 – LOTTO 4- TETTOIE AREA NORD-EST.....	113
FOTO 122 – LOTTO 4- TETTOIE AREA NORD-EST.....	113
FOTO 123 – LOTTO 4- TETTOIE AREA NORD-EST.....	113
FOTO 124 – LOTTO 5 -P.LLA 46	133
FOTO 125 – LOTTO 5 -P.LLA 46	133
FOTO 126 – LOTTO 6 -P.LLA 803.....	140
FOTO 127 – LOTTO 6 -P.LLA 313.....	140
FOTO 128 – LOTTO 7 -STRADA DI ACCESSO.....	147
FOTO 129 – LOTTO 7 -P.LLA 1045	147

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Troisi
procedura esecutiva promossa da

contro

(Procedimento n. 86/2021 Ruolo Generale Esecuzioni)

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 25.08.2028 la S.V.III. dott.ssa M. Troisi, nominava la sottoscritta ing. Valentina Di Matteo, con studio in Angri alla via Nuova Cotoniere n. 46, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5456, esperto stimatore nella causa iscritta al n. 86/2021 del Registro Generale Esecuzioni, promossa dal creditore _____, rappresentata e difesa dall'avv. _____, contro le sig.re

_____. La S.V.III. invitava la sottoscritta a trasmettere telematicamente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, in seguito al quale indicava delle linee guida generali da seguire per lo svolgimento dell'incarico. Infine la S.V.III. incaricava la scrivente C.T.U. di depositare l'elaborato e di trasmetterne copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 04.02.2024.

In seguito al prolungarsi delle indagini peritali, la scrivente C.T.U. mediante apposita istanza depositata in data 22.12.2024, richiedeva alla S.V.III. una proroga di 60 gg, che le veniva concessa, per la consegna della relazione di stima.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla data del conferimento di incarico, unitamente al custode giudiziario dott. Domenico Apa, si fissava per il giorno 20.09.2024 il primo accesso agli immobili oggetto di esecuzione, siti in Sarno, in via Vecchia Lavorate n. 95.

In tale data, in presenza dunque del custode giudiziario e dei debitori sig.re _____, si dava inizio alle operazioni peritali presso il compendio staggito.

La sottoscritta eseguiva una dettagliata ispezione, un attento ed accurato rilievo metrico e fotografico oltre che il rilievo di dettaglio delle caratteristiche termiche dell'involucro edilizio degli appartamenti al piano terra e primo piano individuati catastalmente al foglio 33 p.lle 358 sub 2 e sub 3 e dell'appartamento al piano interrato, piano e primo piano, individuato catastalmente al Foglio 33 p.lla 1217. Inoltre effettuava un rilievo visivo e fotografico dei terreni oggetto del pignoramento e un rilievo visivo del capannone individuato al Foglio 33 p.lla 1326 (ex p.lla 13) e del capannone individuato catastalmente al Foglio 33 p.lla 1216 sub 2 e sub 3.

Il giorno 3 ottobre 2024 alle ore 9:00 la sottoscritta si recava sui luoghi di causa per effettuare il secondo sopralluogo.

Era presente la sig.ra .

La sottoscritta eseguiva un rilievo fotografico degli esterni di tutti i fabbricati pignorati, nonché un rilievo metrico e fotografico delle aree esterne e dei capannoni individuati al Foglio 33 p.lle 1216 e 1326 (ex p.lla 13).

Le operazioni peritali sono proseguite con l'accesso agli atti presso:

- ✓ l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno, richiesta prot. n.39607/2024 del 30.09.2024, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica utile per adempiere l'incarico ricevuto, (cfr. Allegato 3);
- ✓ gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani per verificare l'esistenza ed eventualmente estrarre copia dei contratti di locazioni dei terreni, richiesta prot. n. 301376 del 01.10.2024 (cfr. Allegato 4);
- ✓ gli uffici telematici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per estrarre copia delle planimetrie e visure catastali e degli estratti di mappa.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 2 - verbale di accesso secondo sopralluogo;

Allegato 3 - richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno;

Allegato 4 – richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani;

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

Dalla verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 si evince che è stata prodotta la seguente documentazione contenuta nel fascicolo telematico:

1.	Nota di trascrizione pignoramento	SI	NO
2.	Certificato catastale attuale	SI	NO
3.	Certificato ipotecario	SI	NO
4.	Certificazione notarile (sostituisce 2,3,5,6)	SI	NO
5.	Certificato storico ventennale	SI	NO
6.	Scheda catastale	SI	NO
7.	Certificato stato civile	SI	NO
8.	Avviso ai creditori iscritti	SI	NO
9.	Avviso ai comproprietari	SI	NO

Non erano presenti
altri creditori iscritti
Non ci sono altri
comproprietari

L'istanza di vendita risulta depositata in data 20.05.2021 e l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sono stati depositati il 01.07.2021, nel termine previsto di 60 giorni, secondo il Decreto Legge n. 83/2015.

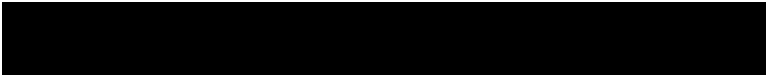
Gli esecutati sono entrati in possesso degli immobili in mortis causa del marito e padre sig. .

La sig.ra , che deteneva già parte delle quote degli immobili, risultava unita al sig. da vincolo di matrimonio, per cui la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia dell'estratto di matrimonio presso l'Ufficio stato civile del comune di Sarno, dove è stato contratto il matrimonio, come descritto nel quesito n. 14.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 5 – certificato ipotecario speciale.

LOTTO 1

- Trascrizione reg. gen. n. 11862, reg. part. n. 10085 del 11.05.1982 a favore e contro i sig.ri (nato il 20.02.1929), (nato il 15.10.1921), (nato il 25.01.1953), „;
- Trascrizione reg. gen. n. 12722, reg. part. n. 11015 del 17.05.1983, a favore di e contro i sig.ri ;
- Trascrizione reg. gen. n. 21743, reg. part. 17359 del 28.07.1997a favore di  „;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di (per la quota di 333/999), (per la quota di 222/999), (per la quota di 222/999) e (per la quota di 222/999) contro ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del , dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1.

LOTTO 2

P.LLA 1217 (ex p.lla 478)

- Trascrizione reg. gen. n. 11862, reg. part. n. 10085 del 11.05.1982, a favore e contro i sig.ri (nato il 20.02.1929), (nato il 15.10.1921), (nato il 25.01.1953), „;
- Trascrizione reg. gen. n. 12722, reg. part. n. 11015 del 17.05.1983, a favore di e contro i sig.ri ;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di (per la quota di 3196/16890), (per la quota di 2125/16890), (per la quota di 2125/16890) e (per la quota di 2125/16890) contro ;

- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 9571/16890.

LOTTO 3

P.LLA 1216 (ex p.lla 15)

- Trascrizione reg. gen. n. 11862, reg. part. n. 10085 del 11.05.1982, a favore e contro i sig.ri _____ (nato il 20.02.1929), _____ (nato il 15.10.1921), _____ (nato il 25.01.1953), _____ ;
- Trascrizione reg. gen. n. 12722, reg. part. n. 11015 del 17.05.1983, a favore di _____ e contro i sig.ri _____ ;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 333/999), _____ (per la quota di 222/999), Maiorino Carmela (per la quota di 222/999) e _____ (per la quota di 222/999) contro _____ ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 3.

LOTTO 4

Per la p.lla 1326 (ex p.lla 13)

- Trascrizione reg. gen. n. 18364, reg. part. n. 15099 del 31.07.1986 a favore e contro i sig.ri _____ ,
 - atto di divisione rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder rep. n. 7279 del 24.07.1986;

- | | |
|---|----------|
| Pescara per €72.234,18 contro la sig.ra | gravante |
|---|----------|

– Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 167/1000), _____ (per la quota di 111/1000), _____ (per la quota di 111/1000) e _____ (per la quota di 111/1000) contro _____ ;

- , dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 4.

– Trascrizione reg. gen. n. 1262, reg. part. n. 1071 del 10.01.2003, contro i sig.ri _____ e _____ con asservimento a favore del Comune di Sarno , con cui si obbligava a destinare ad area parcheggio di pertinenza del fabbricato rurale a costruirsi l'area di 31,93 mq, ricadente nel mappale 13 e ad

adibire il fabbricato a realizzarsi ad attività agricola e non utilizzare gli ambienti abitativi quali residenza se non per coltivatori diretti;

- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 167/1000), _____ (per la quota di 111/1000), _____ (per la quota di 111/1000) e _____ (per la quota di 111/1000) contro _____ ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____ , dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 4.

LOTTO 5 (p.lla 46)

- Trascrizione reg. gen. n. 18364, reg. part. n. 15099 del 31.07.1986, a favore e contro i sig.ri _____
 - atto di divisione rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder rep. n. 7279 del 24.07.1986;
- Trascrizione reg. gen. n. 23275, reg. part. n. 18604 del 19.08.1987, a favore dei sig.ri _____
 - successione dell'eredità di _____ denunciata a Salerno il 16.07.1985 al n. 63 Vol. 690 ;
- Trascrizione di servitù coattiva di acquedotto da parte _____
_____ gen. 25865, reg. part. 20074 del 04.10.1994;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 167/1000), _____ (per la quota di 111/1000), _____ (per la quota di 111/1000) e _____ (per la quota di 111/1000) contro _____ ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____ , dichiarato dal Tribunale di

Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 5.

LOTTO 6

Per la p.lla 803

- Trascrizione reg. gen. n. 11897, reg. part. n. 9365 del 28.04.1995, a favore del sig. _____ – atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder rep. n. 21045 del 14.04.1995;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 167/1000), _____ (per la quota di 111/1000), _____ (per la quota di 111/1000) e _____ (per la quota di 111/1000) contro Maiorino Matteo;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 6.

Per la p.lla 313

- Trascrizione reg. gen. n. 10869, reg. part. n. 8584 del 21.04.1989, a favore del sig. _____ – atto di compravendita rogato dal notaio dott. Raffaele Laudisio rep. n. 2090 del 13.04.1989;
- Trascrizione di servitù coattiva di acquedotto da parte _____ g. gen. 25865, reg. part. 20074 del 04.10.1994;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di _____ (per la quota di 167/1000), _____ (per la quota di 111/1000), _____ (per la quota di 111/1000) e _____ (per la quota di 111/1000) contro _____ ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____, dichiarato dal Tribunale di

Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 3.

LOTTO 7

Per la p.lla Foglio 35 n. 1045

- Trascrizione di servitù coattiva di acquedotto da parte di [REDACTED] [REDACTED] en. 25865, reg. part. 20074 del 04.10.1994;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di [REDACTED] (per la quota di 167/1000), [REDACTED] (per la quota di 111/1000), [REDACTED] (per la quota di 111/1000) e [REDACTED] (per la quota di 111/1000) contro [REDACTED] ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore di [REDACTED] , dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 7.

Per la p.lla Foglio 35 n. 2244:

- Trascrizione reg. gen. n. 33477, reg. part. n. 25422 del 28.07.2004, a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] , con servitù attiva di passaggio a piedi e con automezzi attraverso la carraia esistente, che inizia dalla carraia Faraone e giunge sul confine di altro fondo;
- Trascrizione di successione reg. gen. n. 59273, reg. part. 38706 del 05.12.2005 a favore di [REDACTED] (per la quota di 167/1000), [REDACTED] (per la quota di 111/1000), [REDACTED] (per la quota di 111/1000) e [REDACTED] (per la quota di 111/1000) contro [REDACTED] ;
- Trascrizione reg. gen. n. 17655, reg. part. n. 13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del [REDACTED] , dichiarato dal Tribunale di

Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili facente parte del lotto 7.

4. QUESITO N. 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come riportato nelle certificazioni rilasciate dalla Conservatoria, i beni da stimare sono individuati nella nota di trascrizione di pignoramento, registro gen. n. 17655 registro part. n.13936 del 04.05.2021 (*Cfr. Allegato 8*) e consistono in:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 13, are 29,86, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 803, are 14,36, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 313, are 9,26, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 46, are 18,51, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1115, are 15,25, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 1045, are 18,73, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 2244, are 14,67, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile;
- appartamento al piano terra composto di 6,5 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 2, categoria A3, classe 1, rendita €520,33, per l'intera quota di proprietà;
- appartamento al primo piano composto di 8 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 3, categoria A3, classe 1, rendita €640,41, per l'intera quota di proprietà;
- capannone costituito da piano terra, piano ammezzato e area esterna di pertinenza, riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1216, per l'intera quota di proprietà:
sub 1, categoria C3, classe 6, consistenza 137 mq, rendita €474,06;

sub 2, categoria C3, classe 5, consistenza 91 mq, rendita €267,89;

sub3, categoria C1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita €845,96;

- appartamento al piano interrato e piano terra composto di 1,5 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1217, categoria A3, classe 1, sup. catastale tot. 49 mq, rendita €120,08, per la quota di 9571/16890 ;

La p.lla 13 del Foglio 33 è stata soppressa a seguito di presentazione di tipo mappale del 03.03.2011 prot. n. SA0134874, originando la p.lla 1326, ente urbano di are 29,86. Su tale p.lla 1326 insiste il fabbricato individuato al NCEU alla p.lla 1326 sub 1, categoria C3, classe 4, consistenza 600 mq.

I dati catastali riportati nel certificato catastale attuale, nel certificato ipotecario, nel certificato storico ventennale, nella scheda catastale, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

4.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Durante i sopralluoghi si è appurato che parte degli immobili oggetto di stima sono divisi in varie unità immobiliari completamente autonome (ubicazione, ingressi ed impianti separati) ed abitate da nuclei familiari distinti. Pertanto, si ritiene che possano essere venduti in più lotti, al fine di rendere più appetibile e più vantaggiosa la loro alienazione sul mercato immobiliare.

In particolare, il lotto 1 si è considerato costituito da tre appartamenti individuati al foglio 33, p.lla 358 sub 2 e sub 3, in quanto, come spiegato al paragrafo §6.5, l'appartamento ubicato al piano terra è l'unico per il quale è perfezionabile la pratica di condono edilizio, a meno dell'abbattimento dei locali cantina/garage ubicati al piano terra e degli appartamenti al piano primo che sono abusivi non sanabili. Inoltre, l'androne e la scala di accesso agli appartamenti del primo piano, sono inglobati catastalmente nella p.lla 358 sub 2 dell'appartamento al piano terra, per cui la sottoscritta ritiene che non convenga effettuare un eventuale frazionamento catastale per renderli indipendenti dal piano terra e poterli considerare come altro lotto insieme agli appartamenti al primo piano, dal momento che servono soltanto per raggiungere il primo piano completamente abusivo, senza l'abbattimento del quale non è possibile neppure perfezionare la pratica di condono del piano terra. Per lo stesso motivo, a

parere della scrivente, non conviene effettuare un frazionamento dei due appartamenti al primo piano (p.lla 358 sub 3), che hanno ingressi indipendenti ma sono entrambi abusivi non sanabili.

La p.lla 1115 terreno costituisce un unico lotto con la p.lla 1326 (ex 13), in quanto sono confinanti e già unite con un accesso unico.

I terreni individuati alle p.lle 803 e 313 formano un unico lotto in quanto confinanti e già privi di separazioni, così come i terreni individuati alle p.lle 1045 e 2244.

Dunque, in definitiva, la sottoscritta C.T.U. suddivide i beni pignorati nei seguenti 7 lotti:

LOTTO 1 costituito da:

- appartamento al piano terra composto di 6,5 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 2, categoria A3, classe 1, rendita €520,33;
- appartamento al primo piano composto di 8 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 3, categoria A3, classe 1, rendita €640,41;

LOTTO 2 costituito da:

- appartamento al piano interrato e piano terra composto di 1,5 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1217, categoria A3, classe 1, sup. catastale tot. 49 mq, rendita €120,08;

LOTTO 3 costituito da:

- capannone costituito da piano terra, piano ammezzato e area esterna di pertinenza, riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1216:
 - sub 1, bene comune non censibile;
 - sub 2, categoria C3, classe 5, consistenza 91 mq, rendita €267,89;
 - sub3, categoria C1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita €845,96;

LOTTO 4 costituito da:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1326 (ex p.lla 13, are 29,86);
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1115, are 15,25;

LOTTO 5 costituito da:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 46, are 18,51;

LOTTO 6 costituito da:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 803, are 14,36;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 313, are 9,26;

LOTTO 7 costituito da:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 1045, are 18,73;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 2244, are 14,67

5. QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

In tale paragrafo la scrivente C.T.U. procede ad individuare ed elencare i beni componenti ciascun lotto.

La trattazione relativa alla descrizione dettagliata di ciascun lotto, per semplicità di organizzazione del testo e di lettura, è riportata nelle sezioni dedicate a ciascun lotto della presente relazione.

5.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

I beni oggetto di stima sono tutti ubicati nel comune di Sarno.

Sarno è un comune della provincia di Salerno di circa 31'000 abitanti. È uno dei centri principali dell'agro-nocerino-sarnese, nella parte settentrionale della provincia e si sviluppa alle falde del monte Saro e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome. È situato in un territorio a cavallo tra le tre province di Napoli, Avellino e Salerno e occupa una posizione baricentrica rispetto ai capoluoghi campani. In base allo statuto comunale, il territorio del comune di Sarno, oltre il nucleo storico centrale, laddove è ubicata la casa comunale, risulta suddiviso in due frazioni: Episcopio, alle pendici del monte Saro, e Lavorate, a sud est. Si riconoscono le seguenti località: Foce (la parte più occidentale, dove nasce uno dei rami del fiume Sarno, Quattrofuni (nei pressi di Lavorate), Serrazzeta (a sud-est, ai confini con la frazione Casatori di San Valentino Torio, prende il nome probabilmente da *Sarrastes*, l'antica popolazione che abitava il territorio), San Matteo-Terravecchia (sul colle Saretto), Masseria della Corte (a sud-ovest, verso Striano), San Vito, Sant'Eramo (queste ultime due sul monte Saro, nella

parte nordorientale del territorio). La sua economia si basa principalmente sulla produzione agricola e sull'industria conserviera, in particolare di pomodori (famoso il pomodoro San Marzano dop) e olive.

Sarno è dotata di un casello autostradale sull'A30 e ha due stazioni ferroviarie, quella della Circumvesuviana nel centrale Corso Giovanni Amendola (il "rettifilo"), capolinea della linea Napoli-Ottaviano-Sarno, e quella delle Ferrovie dello Stato in Corso Vittorio Emanuele, sulla ferrovia Cancelli-Avellino.

Per Sarno passa la Strada Regionale 367 ex Strada Statale Innesto SS 18-S.Marzano-S.Valentino Torio-confine provincia.

Le strade provinciali sono:

- ✓ Strada Provinciale 6 Nocera-Sarno (che a Sarno prende il nome di Via Provinciale Amendola).
- ✓ Strada Provinciale 7/a Sarno verso Bracigliano (località Tre Valloni).
- ✓ Strada Provinciale 74 Sarno-Striano.
- ✓ Strada Provinciale 101 Sarno-Bivio Lavorate-San Mauro di Nocera Inferiore-Cicalesì-Incrocio via Durano.
- ✓ Strada Provinciale 409 Via Vecchia Striano di Sarno: innesto ex SS 367-Confini Provincia di Napoli(Striano).

La strada in cui sono ubicati gli immobili si trova in posizione periferica, nella frazione Lavorate, a circa 3 km dal centro di Sarno.

La zona omogenea di riferimento è stata urbanizzata a partire dagli anni '80 ed è caratterizzata da abitazioni indipendenti ad un piano, con terreni intorno. Gli immobili oggetto di stima hanno caratteristiche simili a quello della zona omogenea per tipologia costruttiva.

I beni sono di seguito descritti con la divisione in lotti indicata e descritta al paragrafo 4.1.

5.1.2 ELENCO DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Per l'elenco dei beni costituenti ciascun lotto, si rimanda al contenuto del precedente paragrafo §4.1.

6. LOTTO 1 – FOGLIO 33 P.LLA 358 SUB 2 E SUB 3

6.1 LOTTO 1 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

6.1.1 LOTTO 1 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

I beni che fanno parte del lotto 1 consistono nei seguenti appartamenti ubicati nel fabbricato indipendente sito in via Vecchia Lavorate n.95 nel comune di Sarno:

1. un appartamento di 5 vani con accessori (un bagno, cucina, ripostiglio) con area esterna, androne, cantina e garage ubicato al piano terra;
2. un appartamento di 5 vani con accessori (cucina, due bagni, balcone) ubicato al primo piano;
3. appartamento di due vani con accessori (cucina, bagno, ripostiglio, balcone) ubicato al primo piano.

In Figura 1 e Figura 2 si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui è ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.



Figura 1 – LOTTO 1 -localizzazione immobile – vista satellitare

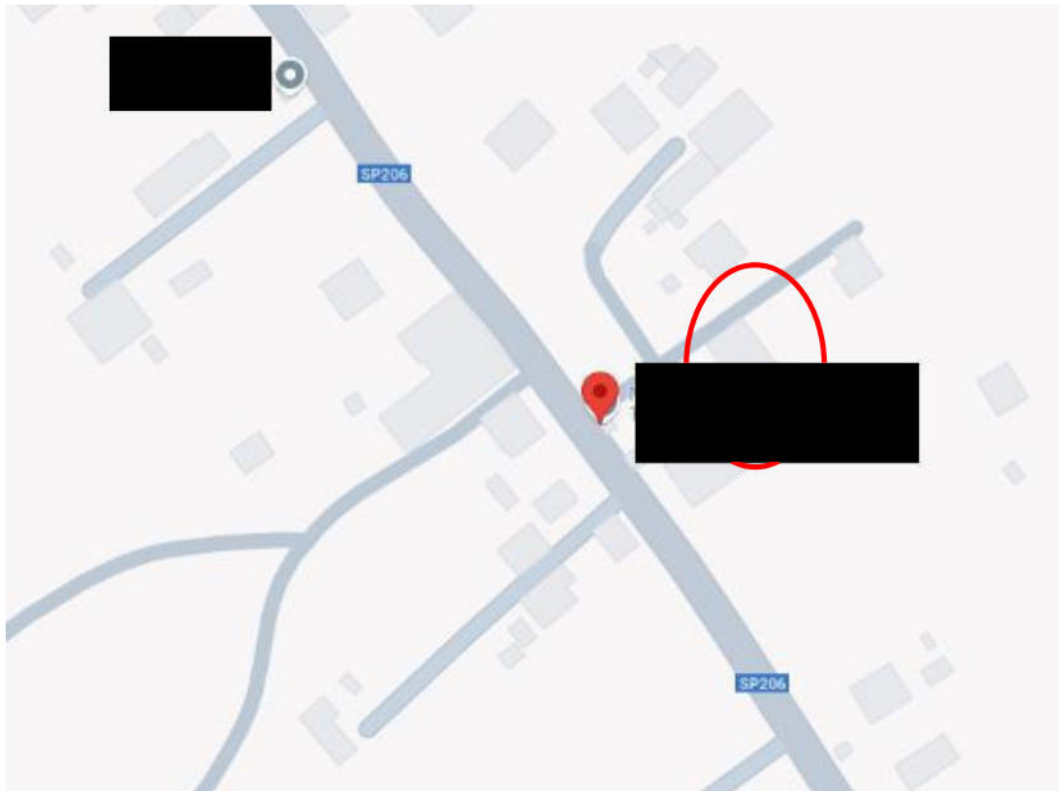


Figura 2 – LOTTO 1-localizzazione immobile su mappa toponomastica

Gli immobili del lotto 1 sono confinanti:

- a nord-est con la p.lla 359;
- a sud-est con la p.lla n 771;
- a sud-ovest con la p.lla 1217, corte comune di stessa proprietà;
- a nord-ovest con la p.lla 1192, stradina comune privata.

6.1.2 LOTTO 1 – CARATTERISTICHE GENERALI

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (P.LLA 358 SUB 2)

L'appartamento, che si sviluppa su un unico livello al piano terra, fa parte di un fabbricato per civili abitazione costituito da due piani fuori terra.

All'appartamento si giunge percorrendo la traversa da via Vecchia Lavorate n. 95 per circa 20 mt, e si accede attraverso un cancello in ferro pedonale e carrabile.

Per tutta la lunghezza della facciata nord- ovest si sviluppa un vialetto di circa 1 mt di larghezza, protetto da una ringhiera in ferro di circa 2 mt di altezza. Oltrepassando il cancello di ingresso ci si immette in un'area esterna che si sviluppa per tutta la

lunghezza della facciata sud-ovest occupata dall'appartamento. cfr. vd. *Foto 1 e Foto 2*.

Su tale lato è posto il portoncino di accesso all'appartamento.

Oltrepassando la porta di ingresso, ci si immette in un soggiorno con camino, dove in fondo a destra è ubicata la porta di accesso ad un ripostiglio sottoscala, di fronte sono ubicati a sinistra la porta della camera da pranzo, a destra la cucina. Alla cucina si accede anche dalla camera da pranzo, attraverso il varco sulla parete destra. Dal soggiorno, a sinistra ci si immette in un disimpegno dove a sinistra sono ubicate le porte di accesso ad una cameretta (letto 1) e alla camera da letto 2, di fronte la porta di accesso al bagno, a destra la porta di accesso alla camera da letto 3. cfr. vd. *da Foto 3 a Foto 24*.



Foto 1 – LOTTO 1 -PT-traversa privata

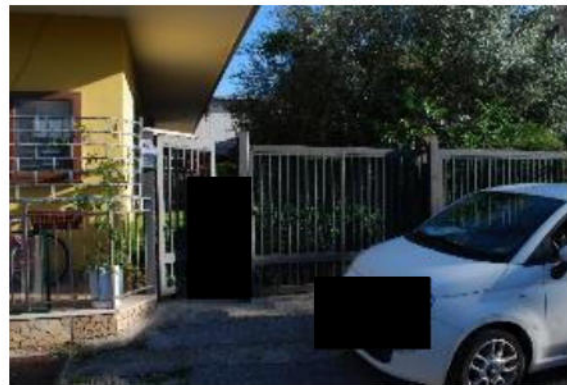


Foto 2 – LOTTO 1 -PT-cancello di ingresso

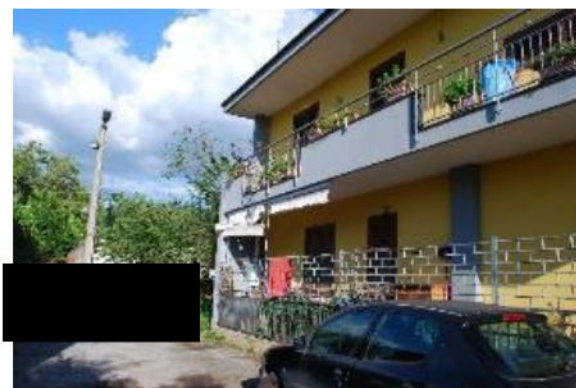


Foto 3 – LOTTO 1-PT-facciata nord-ovest



Foto 4 – LOTTO 1-PT-area esterna



Foto 5 - LOTTO 1-PT-area esterna

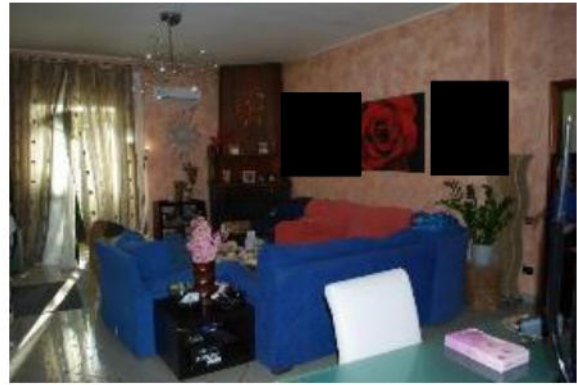


Foto 6 - LOTTO 1-PT-soggiorno

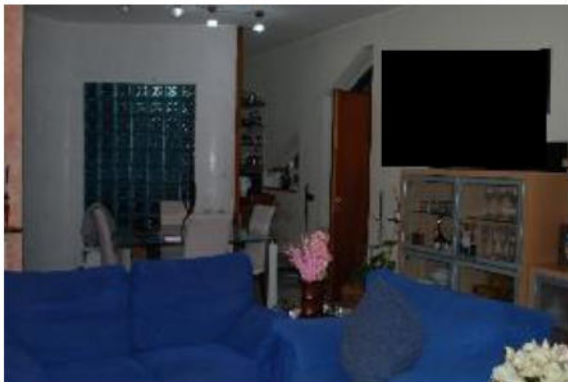


Foto 7 - LOTTO 1-PT-soggiorno



Foto 8 - LOTTO 1-PT-soggiorno



Foto 9 - LOTTO 1-PT-camera da pranzo

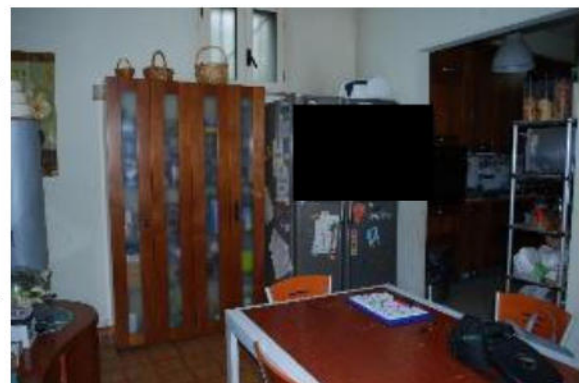


Foto 10 - LOTTO 1-PT- camera da pranzo



Foto 11 - LOTTO 1 -PT-cucina



Foto 12 - LOTTO 1-PT-cucina



Foto 13 – LOTTO 1 -PT- camera da letto 1



Foto 14 – LOTTO 1-PT- camera da letto 1



Foto 15 – LOTTO 1 – PT-camera da letto 2



Foto 16 – LOTTO 1 -PT-camera da letto 2

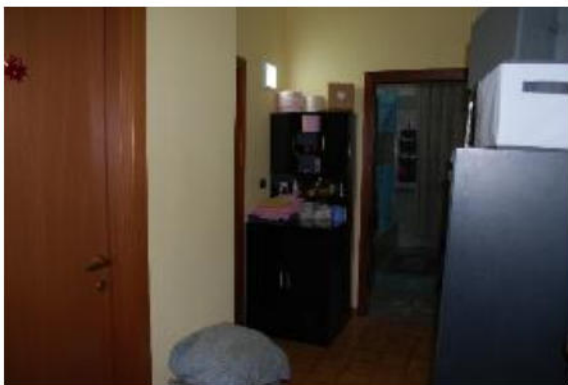


Foto 17 – LOTTO 1 -PT-disimpegno

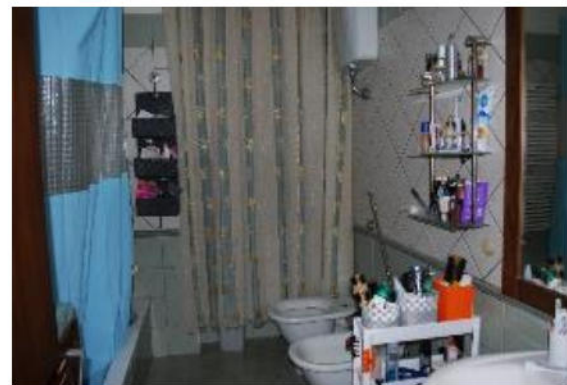


Foto 18 – LOTTO 1-PT-wc

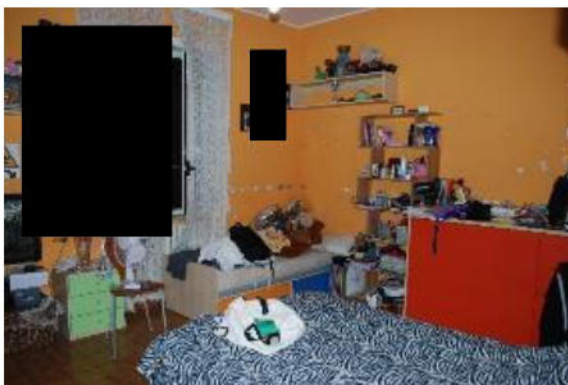


Foto 19 – LOTTO 1-PT- camera da letto 3



Foto 20 – LOTTO 1-PT- camera da letto 3



Foto 21 – LOTTO 1 – PT-androne



Foto 22 – LOTTO 1-PT-ingresso garage



Foto 23 – LOTTO 1 -PT- garage/cantina



Foto 24 – LOTTO 1- PT- garage/cantina

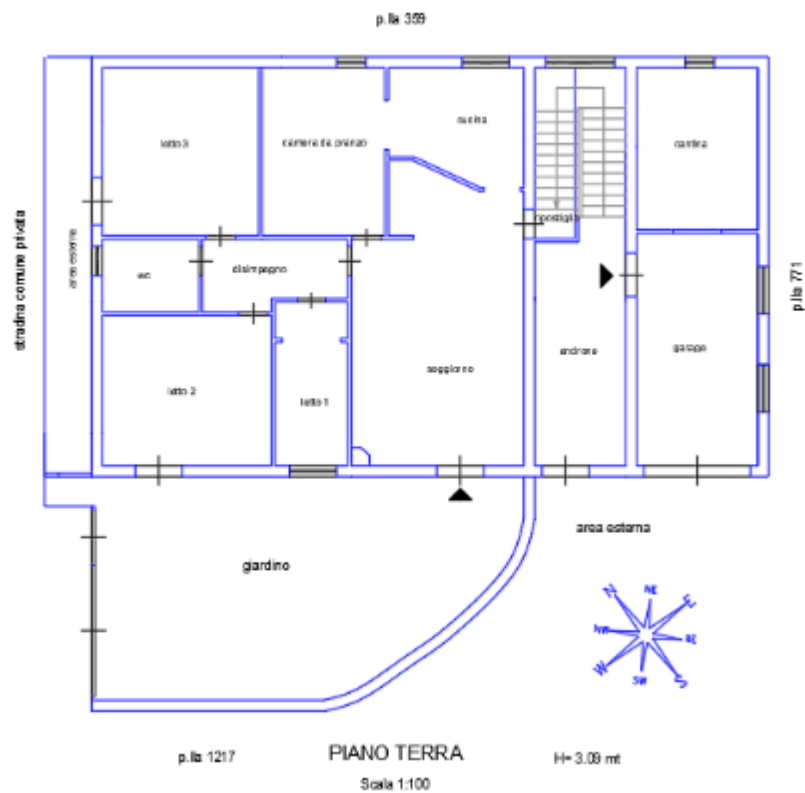


Figura 3 – LOTTO 1-planimetria appartamento piano terra

Le planimetrie quotate degli immobili in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 6*.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 6 – planimetrie quotate degli immobili lotto 1.

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO (P.LLA 358 SUB 3)

Al primo piano del fabbricato si accede dal portoncino di ingresso posto affianco al garage al piano terra. In particolare, da via Vecchia Lavorate n. 95, immettendosi nella traversa privata e percorrendola per circa 20 mt, voltando a destra e percorrendo fino in fondo l'ulteriore traversa privata.

Oltrepassando il portoncino di ingresso ci si immette in un androne, in fondo al quale è ubicata la scala che conduce al primo piano. Al primo piano sono ubicati due appartamenti, l'appartamento 1 cui si accede dalla porta ubicata a nord-ovest, l'appartamento 2 cui si accede dalla porta ubicata a sud-est, *cfr. vd. Foto 25 e Foto 26*.

Oltrepassando la porta di ingresso dell'appartamento 1 ci si immette in un ingresso dove a sinistra è ubicato un ampio soggiorno con camino, dal quale attraverso una porta scorrevole si accede alla cucina. Ritornando all'ingresso, attraverso la porta posta di fronte ci si immette in un disimpegno, dove sul lato nord-ovest sono ubicate le porte di accesso alle camere da letto 1 e 2, a nord-est le porte del wc 1 e wc2, a sud-est la porta della camera da letto 3. L'appartamento è dotato di un balcone che si estende per tutto il lato sud-ovest e nord-ovest, *cfr. vd. da Foto 27 a Foto 45*.

L'appartamento 2 si compone di due vani ed accessori. Oltrepassando la porta di ingresso ci si immette in un ambiente aperto cucina-soggiorno, dal quale si accede ad una camera da letto e, attraverso un piccolo disimpegno, ad un bagno e ad un ripostiglio. Il soggiorno e la camera da letto sono dotati di balcone, *cfr. vd. da Foto 46 a Foto 52*.

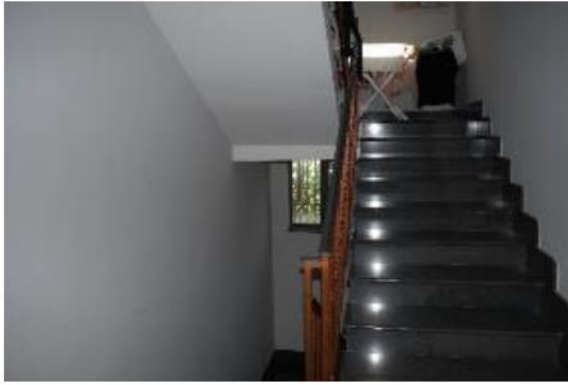


Foto 25 – LOTTO 1- P1 -scala

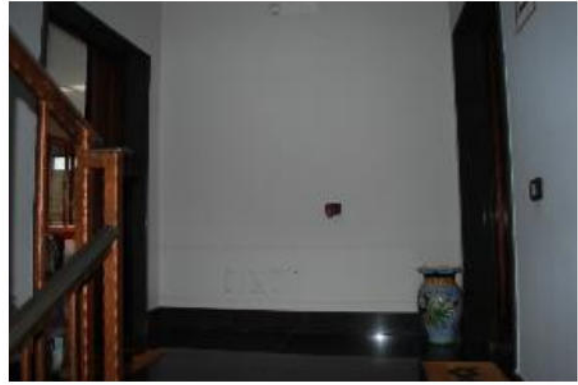


Foto 26 – LOTTO 1- P1 -pianerottolo P1



Foto 27 – LOTTO 1- P1 ingresso- soggiorno

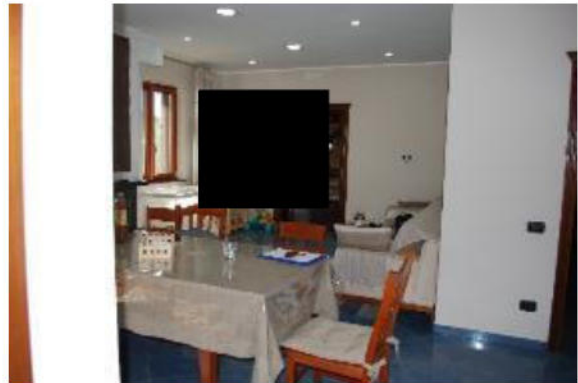


Foto 28 – LOTTO 1- P1- soggiorno

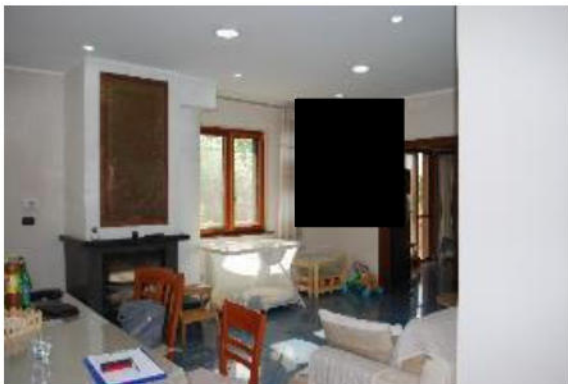


Foto 29 – LOTTO 1- P1-soggiorno



Foto 30 – LOTTO 1- P1-soggiorno



Foto 31 – LOTTO 1- P1-cucina



Foto 32 – LOTTO 1- P1-cucina



Foto 33 – LOTTO 1- P1-disimpegno



Foto 34 – LOTTO 1- P1-camera da letto 1



Foto 35 – LOTTO 1- P1-camera da letto 2



Foto 36 – LOTTO 1- P1-camera da letto 2



Foto 37 – LOTTO 1- P1-camera da letto 2



Foto 38 – LOTTO 1- P1- wc1



Foto 39 – LOTTO 1- P1- wc1



Foto 40 – LOTTO 1- P1- wc2



Foto 41 – LOTTO 1- P1- wc2



Foto 42 – LOTTO 1- P1- camera da letto 3



Foto 43 – LOTTO 1- P1- camera da letto 3



Foto 44 – LOTTO 1- P1- balcone lato sud-ovest



Foto 45 – LOTTO 1- P1- balcone lato nord-ovest



Foto 46 – LOTTO 1- P1- soggiorno-cucina



Foto 47 – LOTTO 1- P1- soggiorno-cucina



Foto 48 – LOTTO 1- P1- camera da letto 4



Foto 49 – LOTTO 1- P1- camera da letto 4



Foto 50 – LOTTO 1- P1- ripostiglio



Foto 51– LOTTO 1- P1- wc4



Foto 52– LOTTO 1- P1- wc4

A supporto di quanto finora descritto si riporta in *Figura 4* – in linea con il testo per semplicità di consultazione – uno schizzo planimetrico dell'appartamento disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

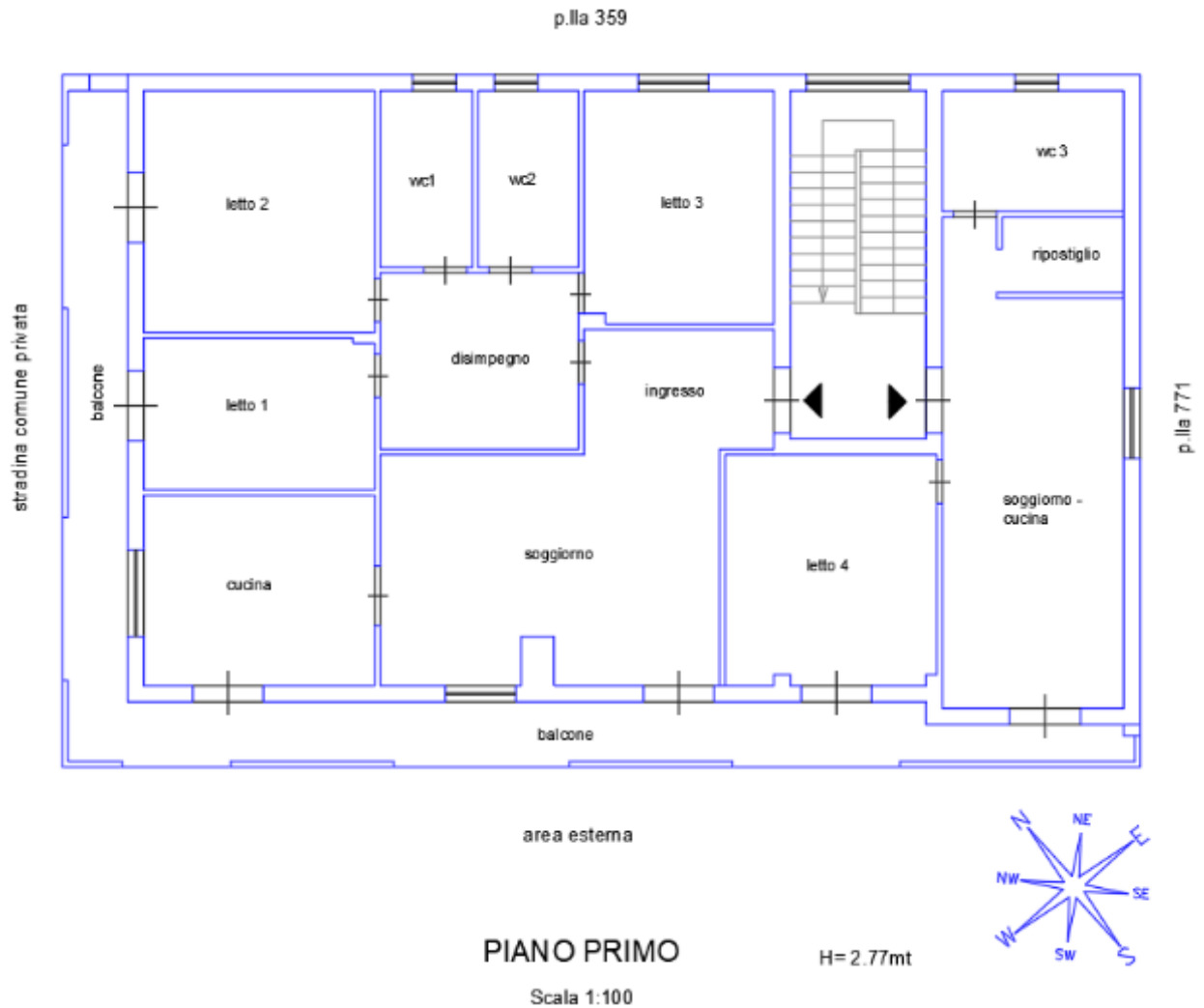


Figura 4 – LOTTO 1 - planimetria appartamento piano primo

Le planimetrie quotate degli immobili in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 6*.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 6 – planimetrie quotate degli immobili lotto 1.

6.1.3 LOTTO 1 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM – Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*, secondo cui la superficie viene determinata:

- a) *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*
- b) *dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:*
 - *terrazze a livello dell'alloggio, 35%;*
 - *balconi (con vista) 30%;*
 - *lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;*
 - *porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;*
 - *verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;*
 - *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;*
 - *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.*

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- *locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;*
- *soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;*
- *spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;*
- *autorimessa/garage, 50%;*

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta degli immobili, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguaglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al §6.5, sono state calcolate:

- la superficie commerciale della porzione di immobile conforme allo stato assentito urbanisticamente, *cfr. vd. Tabella 1*, pari complessivamente a mq 144.21;
- la superficie ragguagliata della porzione di immobile ritenuta abusiva e non sanabile per la quale alla data della presente stima non risulta emesso ordine di demolizione, *cfr. vd. Tabella 2*, pari complessivamente a mq 266.74.

LOTTO 1 - porzione conforme allo stato assentito			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Superficie piano terra comprese le pareti perimetrali (porzione di immobile assentito urbanisticamente)	140.91	1.00	140.91
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	33.00	0.10	3.30
Superficie commerciale con conformità urbanistica [mq]			144.21

Tabella 1 – LOTTO 1- superfici commerciali della porzione conforme allo stato assentito urbanisticamente

LOTTO 1 - porzione abusiva non sanabile			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata [mq]
Superficie garage e androne piano terra (porzione di immobile abusiva non sanabile)	74.38	0.50	37.19
Superficie piano primo (porzione di immobile abusiva non sanabile)	216.95	1.00	216.95
Superficie balconi (abusiva non sanabile)	36.00	0.35	12.60
Superficie raggugliata - abusiva non sanabile [mq]			266.74

Tabella 2 –LOTTO 1- superfici raggugliata della porzione abusiva non sanabile

6.1.4 LOTTO 1 – STRUTTURE E RIFINITURE

Il fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di stima da un punto di vista strutturale è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e da solai latero-cementizi. Una scala interna ubicata nell'androne permette il collegamento tra il piano terra ed il primo piano.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

I locali dell'appartamento al piano terra si presentano con rifiniture di livello normale che di fatto lo rendono abitabile: tutte le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile; la pavimentazione ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tutti i locali risultano dotati di battiscopa perimetrali. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco a semplice vetro accessoriati con persiane romane.

L'area esterna ha la pavimentazione costituita da un massetto in cemento, ed è delimitata su lato sud-ovest da un muretto in cemento coperto da coprimuri di altezza pari a circa 1 m, sormontato da una ringhiera in ferro, sul lato nord-ovest da una ringhiera in ferro di altezza pari circa 2 mt.

Il locale cantina/garage ha l'ingresso dotato di saracinesca in ferro, la porta, comunicante tra le due aree in cui è suddiviso, in ferro a due ante e la porta di accesso dall'androne in legno tamburato ad un'anta. Gli infissi delle finestre sono in alluminio anodizzato e provviste di grate esterne in ferro. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura idrolabile.

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO

I locali degli appartamenti al piano primo si presentano con rifiniture di buon livello: tutte le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile; la pavimentazione ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tutti i locali risultano dotati di battiscopa perimetrali. Le bussole interne sono in legno con inserti in vetro decorato, gli infissi sono in legno con doppio vetro camera accessoriati con persiane romane e zanzariere. Gli ambienti di ingresso, soggiorno, camera da letto 2, disimpegno e bagni dell'appartamento 1 (ubicato a nord-ovest) e l'ambiente soggiorno cucina dell'appartamento 2 (ubicato a sud-est) sono controsoffittati e dotati di faretti.

I balconi hanno pavimentazione in gres porcellanato, con battiscopa perimetrali e sono protetti in parte da parapetto in cemento armato, in parte da ringhiera in ferro.

La scala che conduce agli appartamenti è rivestita in marmo, il parapetto della scala è in ferro e il corrimano in legno; i portoncini di ingresso sono in legno a doppia anta.

6.1.5 LOTTO 1 - IMPIANTI TECNOLOGICI

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

I locali dell'appartamento sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sezionato su un'unica linea intercettata dal quadro elettrico generale disposto nella zona ingresso. L'impianto, risulta non dotato di dichiarazione di conformità. È pertanto necessario adeguare tale impianto alle vigenti normative applicabili (D.M. 37/08, CEI 64-8 V5) con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 (diconsi millecinque-centoeuro);
- impianto di ricezione televisiva e telefonico;
- campanello esterno di chiamata;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue grigie e nere con condutture sotto traccia;
- impianto di adduzione gas alla cucina ed alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria;
- condizionatori.

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO

I locali degli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sezionato su un'unica linea intercettata dal quadro elettrico generale disposto nella zona ingresso. L'impianto, risulta non dotato di dichiarazione di conformità. È pertanto necessario adeguare tale impianto alle vigenti normative applicabili (D.M. 37/08, CEI 64-8 V5) con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 (diconsi millecinque-centoeuro);
- impianto di ricezione televisiva e telefonico;
- campanello esterno di chiamata;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue grigie e nere con condutture sotto traccia;
- impianto di adduzione gas alla cucina ed alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria;
- condizionatori.

6.1.6 LOTTO 1 – STATO DI CONSERVAZIONE

Gli intonaci e la tinteggiatura esterna risultano essere complessivamente in buono stato di manutenzione: la tinteggiatura si presenta priva di esfoliazioni, bollature e/o efflorescenze saline, i frontalini dei balconi si presentano integri.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

L'appartamento si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione. Gli intonaci interni si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi. La tinteggiatura interna con pittura idrolavabile si presenta priva di esfoliazioni, bollature e/o efflorescenze saline. Tuttavia è evidente la perdita di tonalità della tinteggiatura e, pertanto, andrebbe complessivamente rinnovata.

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO

Gli appartamenti al primo piano si presentano complessivamente in buone condizioni di conservazione. Gli intonaci interni si presentano privi di fessure, rigonfiamenti,

- [REDACTED] er la quota di proprietà pari a 222/999;
- [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 222/999;
- [REDACTED], [REDACTED] 88 per la quota di proprietà pari a 222/999.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 7 – estratto mappe catastali Foglio 33;

Allegato 8 – planimetria catastale, visura catastale storica lotto 1.

6.2.1 LOTTO 1 - DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio delle planimetrie catastali e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso gli immobili oggetto di esecuzione, si sono riscontrate le seguenti incongruenze.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:

- l'appartamento è dotato di due accessi, uno dall'androne, l'altro dall'ingresso, mentre allo stato attuale è dotato di un unico accesso in corrispondenza dell'attuale soggiorno (ex cucina)
- l'ingresso all'attualità è occupato da una cameretta con finestra;
- gli ex ambienti cucina, soggiorno e corridoio posto in corrispondenza hanno subito una nuova ridistribuzione degli spazi interni;
- gli ex ambienti pranzo e soggiorni sono comunicanti attraverso un'apertura;
- è presente un piccolo ripostiglio sottoscala, con accesso in corrispondenza del vecchio accesso all'appartamento dall'androne;
- l'androne e il locale indicato come sgombero sono chiusi sul lato sud-ovest;

L'appartamento risulta avere un'area esterna costituita da un vialetto di circa 1,5 m di larghezza lungo tutto il lato nord-ovest dell'immobile (mq 15 circa) che ricade sulla p.lla 358 ente urbano, e da un'area antistante l'appartamento sul lato sud-ovest, che in parte ricade sulla p.lla 358 ente urbano per circa 51 mq, per la restante parte (circa 18 mq) sulla p.lla 1217 ente urbano.

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO:

- nel catastale al primo piano è presente un unico appartamento, mentre all'attualità lo stesso è diviso in due appartamenti: l'ambiente soggiorno-pranzo indicato nel catastale è stato ridimensionato, in quanto la porzione a sud-est è stata inglobata nell'appartamento a destra attraverso la realizzazione di un tramezzo. Tale ambiente costituisce la camera da letto dell'appartamento che risulta così costituito da una camera da letto, un ambiente cucina -soggiorno, un ripostiglio, in luogo della lavanderia, e da un wc, oltre che da una porzione di balcone.

In *Figura 5*, *Figura 6*, *Figura 7* e *Figura 8* si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra le planimetrie catastali del piano terra e piano primo depositate rispetto a quelle disegnate dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi con annotazione delle difformità riscontrate.

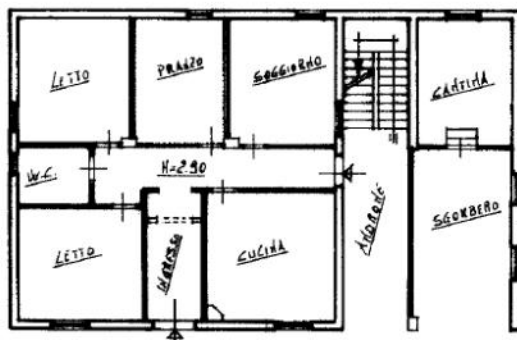


Figura 5 – LOTTO 1 planimetria catastale piano terra

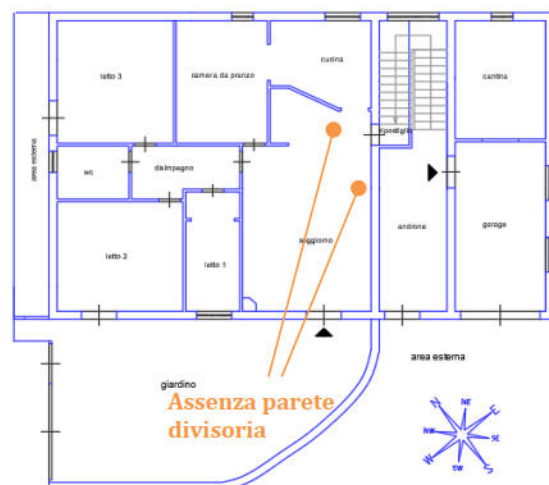
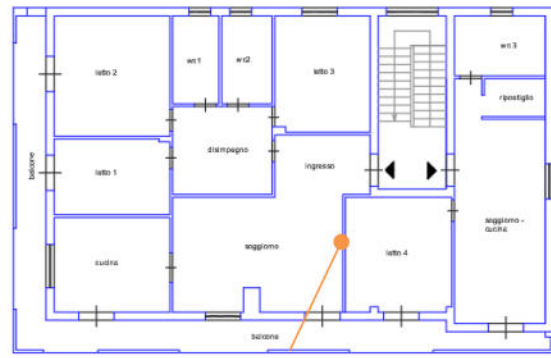


Figura 6 – LOTTO 1 planimetria rilevata piano terra



Figura 7 - LOTTO 1 planimetria catastale piano primo



Diversa posizione
parete divisoria

Figura 8 - LOTTO 1 planimetria rilevata piano primo

In seguito a regolarizzazione urbanistica, è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a €500,00 per ciascun appartamento, per un totale di **€1.000** (diconsi **milleeuro/00**);

I dati catastali riportati nel certificato storico catastale, nel certificato ipotecario, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

6.3 LOTTO 1 - QUESITO N. 4 - PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO.

Gli immobili oggetto del presente capitolo sono parte del lotto 1:

- **LOTTO 1:** proprietà delle sig.re , , , che detengono la piena proprietà dei seguenti immobili:
 - un appartamento di 5 vani con accessori (un bagno, cucina, ripostiglio) con area esterna, androne, cantina e garage ubicato al piano terra;
 - un appartamento di 5 vani con accessori (cucina, due bagni, balcone) ubicato al primo piano;
 - appartamento di due vani con accessori (cucina, bagno, ripostiglio, balcone) ubicato al primo piano.

Gli immobili sono confinanti a nord-est con la p.lla 359, a sud-est con la p.lla n 771, a sud-ovest con la p.lla 1217, corte comune di stessa proprietà, a nord-ovest con la p.lla 1192, stradina comune privata.

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- appartamento al piano terra composto di 6,5 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 2, categoria A3, classe 1, rendita €520,33;
- appartamento al primo piano composto di 8 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 358 sub 3, categoria A3, classe 1, rendita €640,41.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di mq 144,21 al piano terra comprensivo dell'esterna pari a 33.00 m², calcolata secondo la metodologia riportata in §6.1.3 (peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile) sanabile e di mq 266,74 al piano primo e al piano terra non sanabile.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che per il fabbricato costituito dal piano terra, ad esclusione dei locali cantina/garage e dell'androne con scala, è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 dal sig. _____, in data 01.04.1986 prot. n. 10490.

Tale Condonò Edilizio non è stato ancora rilasciato, in quanto è sopravvenuta una mancanza di comunicazioni tra il Comune e il sig. _____, per cui la pratica è stata accantonata.

Nessun altro titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso l'archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. Maiorino Matteo, né degli eredi sig.ra _____ e sig.re _____.

Pertanto, è presente un volume in eccesso costituito al piano terra dall'androne con la relativa scala, dalla cantina e dal garage ad essa collegato (mq 74,38), al primo piano da tutta la superficie (mq 252,96).

Per le ulteriori volumetrie, in eccedenza rispetto a quelle assentite, alla data degli accessi della scrivente C.T.U. presso l'Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Nocera Inferiore, non risultano ancora emessi ordini di demolizione.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

Rispetto alla planimetria allegata alla richiesta di Condonò Edilizio sono presenti le seguenti difformità:

- l'appartamento è dotato di due accessi, uno dall'androne, l'altro dall'ingresso, mentre allo stato attuale è dotato di un unico accesso in corrispondenza dell'attuale soggiorno (ex cucina)

- l'ingresso all'attualità è occupato da una cameretta con finestra;
- gli ex ambienti cucina, soggiorno e corridoio posto in corrispondenza hanno subito una nuova ridistribuzione degli spazi interni;
- gli ex ambienti pranzo e soggiorni sono comunicanti attraverso un'apertura;
- è presente un piccolo ripostiglio sottoscala, con accesso in corrispondenza del vecchio accesso all'appartamento dall'androne;
- l'androne e il locale indicato come sgombero sono chiusi sul lato sud-ovest;

Pertanto allo stato attuale si rileva una differente distribuzione degli spazi interni.

Per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, nonché il diverso posizionamento ed orientamento della scala interna è possibile presentare per l'unità immobiliare una pratica S.C.I.A. in sanatoria.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

La p.lla 358 terreno era pervenuta al sig. _____ mediante atto di donazione e cessione di quote rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno in data 18.04.1983 racc. 12722 e registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762 con il quale i sig.ri _____ dividevano le proprietà ricevute dal padre _____.

PREZZO-BASE: euro 268'700,00-----

(diconsi duecentosessantottomilasettecentoeuro /00)

6.4 LOTTO 1 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata _____ registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di _____.

La p.lla 358 terreno era pervenuta al sig. _____ mediante atto di donazione e cessione di quote rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno in data 18.04.1983 racc. 12722 e registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762 con il qua _____ dividevano le proprietà ricevute dal padre _____.

(cfr. Allegato 9).

Al padre senior tale proprietà era pervenuta mediante atto di divisione rogato dal notaio dott. Giovanni Battista Laudisio di Sarno in data 22.04.1982, registrato a Salerno in data 27.04.1982 al n. 5181 con il quale i germani dividevano tra le altre proprietà anche la p.lla 358 di are 6,38 partita 10363, frazionata in due p.lle di are 3,19.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 9 – atto di donazione del 18.04.1983 rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762.

6.5 LOTTO 1- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che per il fabbricato costituito dal piano terra è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 dal sig. _____, in data 01.04.1986 prot. n. 10490.

Il Condono Edilizio aveva ad oggetto, come descritto nella relazione descrittiva e dai grafici di progetto allegati alla richiesta, l'immobile al piano terra costituito da quattro vani più servizi (cucina e bagno). Nella stessa relazione è riportato che la porzione di fabbricato costituita da un porticato con annessa scala che portava al solaio di calpestio del piano terra, la cantina e la parte antistante al porticato non potevano essere condonate in quanto costruite successivamente al 01.10.1983 (*cfr. Allegato 10*).

Tale Condono Edilizio non è stato ancora rilasciato, in quanto è sopravvenuta una mancanza di comunicazioni tra il Comune e il sig. _____, per cui la pratica è stata accantonata. All'attualità per ottenere il rilascio del condono edilizio è necessario effettuare una verifica di tutta la documentazione presentata e delle oblazioni pagate ed eventualmente integrarla alla luce di nuova istruttoria da parte dell'ente comunale. Nessun altro titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso l'archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. _____, né degli eredi sig.ra _____ e sig.re _____.

Pertanto, è presente un volume in eccesso costituito al piano terra dall'androne con la relativa scala, dalla cantina e dal garage ad essa collegato (mq 74,38), al primo piano da tutta la superficie (mq 252,96)

In merito alla valutazione della c.d. "doppia conformità" o "sanatoria ordinaria", l'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza

di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, l'aumento di volumetria individuato con il corpo aggiunto, classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativi ad una maggiore edificazione per mq 74,38 al piano terra e mq 252,96 al piano primo, non rispetta i parametri ed i vincoli urbanistici previsti per la zona Eao "Aree agricole ordinarie".

In definitiva, a parere della scrivente C.T.U., non essendo tecnicamente possibile procedere alla sanabilità dei corpi aggiunti, le porzioni di fabbricato assentibili sono esclusivamente quelle per le quali è stata presentata richiesta di Condonò Edilizio.

Per le ulteriori volumetrie, in eccedenza rispetto a quelle assentite, alla data degli accessi della scrivente C.T.U. presso l'Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Sarno, non risultano ancora emessi ordini di demolizione.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

Per la richiesta dell'attestazione di agibilità è necessario incaricare un tecnico abilitato che si accerti della precedente esecuzione dei collaudi di strutture e impianti e certifichi la sussistenza di tutti i criteri di legge. I costi per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità sono stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in circa **1.000,00€** (diconsi **milleeuro/00**).

Dallo studio dei grafici dello stato di progetto riportati in allegato alla summenzionata richiesta di Condonò Edilizio e dal confronto con la planimetria rilevata dell'immobile al piano terra in seguito ad ispezione della scrivente C.T.U., è stato possibile accertare le seguenti difformità. Rispetto alla planimetria allegata alla richiesta di Condonò Edilizio sono presenti le seguenti difformità:

- l'appartamento è dotato di due accessi, uno dall'androne, l'altro dall'ingresso, mentre allo stato attuale è dotato di un unico accesso in corrispondenza dell'attuale soggiorno (ex cucina)
- l'ingresso all'attualità è occupato da una cameretta con finestra;

- gli ex ambienti cucina, soggiorno e corridoio posto in corrispondenza hanno subito una nuova ridistribuzione degli spazi interni;
- gli ex ambienti pranzo e soggiorni sono comunicanti attraverso un'apertura;
- è presente un piccolo ripostiglio sottoscala, con accesso in corrispondenza del vecchio accesso all'appartamento dall'androne;
- l'androne e il locale indicato come sgombero sono chiusi sul lato sud-ovest;

Pertanto allo stato attuale si rileva una differente distribuzione degli spazi interni.

In *Figura 9* si riporta la sovrapposizione tra le planimetrie dell'immobile riportate come stato di progetto nei grafici allegati alla richiesta di Condonio Edilizio e quelle rilevate dalla scrivente C.T.U. sui luoghi, con rappresentazione grafica dello stato rilevato, dello stato assentito e delle volumetrie realizzate in difformità al titolo edilizio richiamato.

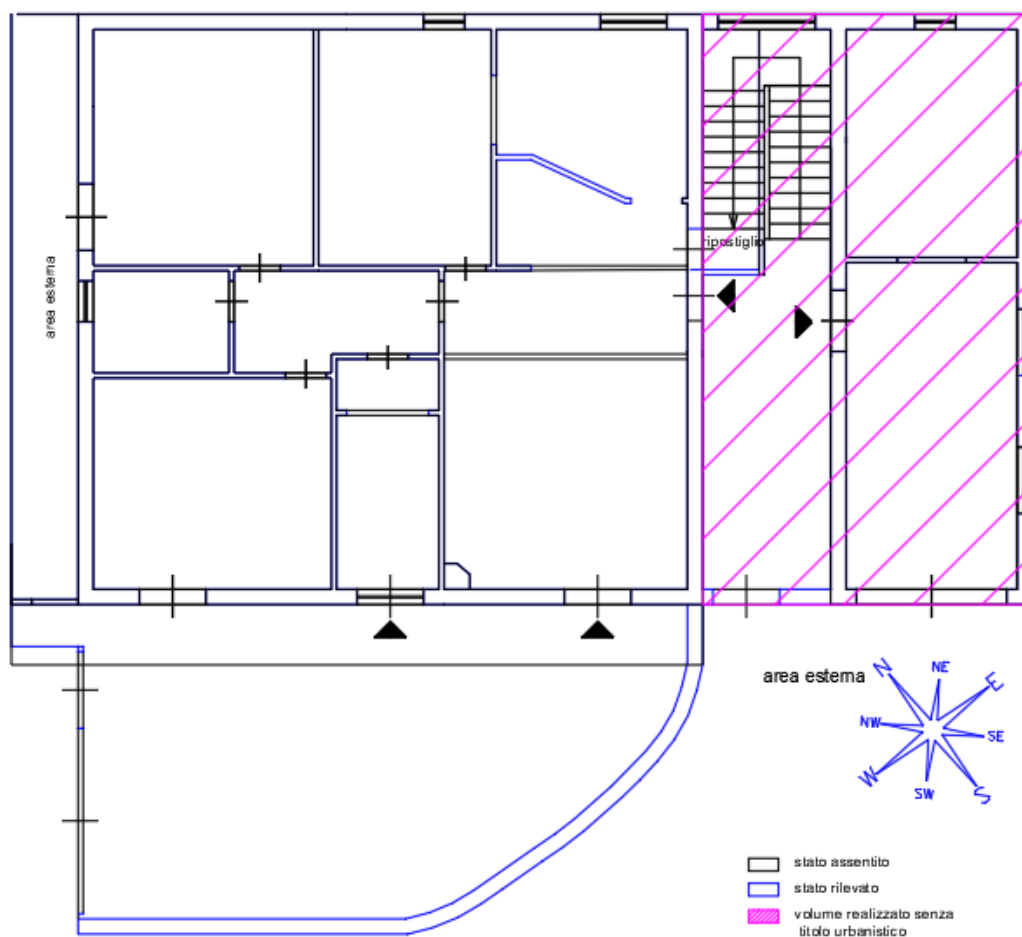


Figura 9 – LOTTO 1 sovrapposizione planimetria stato rilevato su stato assentito, indicazione volumetria in eccesso – piano terra

Il costo per la regolarizzazione urbanistica è stimato preliminarmente pari alla somma di €1'000,00 per sanzione pecuniaria per la presentazione della pratica S.C.I.A. ad opere già ultimate, €100,00 per diritti comunali oltre altre spese tecniche stimate pari ad €1'500,00, per un totale complessivo di €2'600,00 (diconsi **duemilaseicento-euro/00**).

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 10 – Richiesta di Condono Edilizio prot. n. 10490 del 01.04.1986;

Allegato 11 –sovrapposizione planimetrie stato rilevato su stato assentito, indicazione volumetrie in eccesso – piano terra

6.6 LOTTO 1 - QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'appartamento al piano terra risulta abitato dalla sig.ra _____ che lo abita con la sua famiglia.

L'appartamento al piano primo risulta abitato dalla sig.ra _____ che lo abita con la sua famiglia.

Per il compendio staggito, si stima il valore del canone mensile desumendolo dai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024 –, *cfr. vd. Tabella 4*, e dalla media dei canoni di locazione praticati nella zona in cui sono ubicati richiesti dalle agenzie immobiliari consultate, *cfr. vd. 6.11*, per immobili aventi caratteristiche simili, pari a 3,20 €/mq per mese.

Moltiplicando i valore suddetti per le superfici commerciali degli immobili in oggetto, così come calcolate in §6.1.3, pari rispettivamente a 181,00 mq al piano terra e a 230,00 mq al primo piano, si stimano in definitiva i canoni mensili rispettivamente pari a circa €580,00 (diconsi cinquecentottanta/00) al piano terra e €740,00 (diconsi settecentoquaranta/00) al primo piano.

Tenendo conto del canone di locazione come sopra determinato, della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, oltre altro, la scrivente C.T.U. suggerisce ragionevolmente la richiesta di una indennità di occupazione in misura ridotta, pari ad **€500,00** (diconsi **cinquecentoeuro/00**) per il piano terra e **€650,00** (diconsi **seicentocinquantaeuro/00**) per il piano primo.

6.7 LOTTO 1 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

6.7.1 LOTTO 1 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

6.7.2 LOTTO 1 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 17655/13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del

, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1;
- Difformità urbanistico-edilizie: **PRESENTI**
 - ✓ pratica C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dei lavori edili già eseguiti in difformità allo stato di progetto depositato presso l'ente comunale in allegato alla richiesta di Concessione Edilizia approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07.04.1955, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica delle aperture perimetrali. Tali costi risultano stimati dalla scrivente C.T.U. preliminarmente pari alla somma di €1.000,00 per sanzione pecuniaria per la presentazione della pratica C.I.L.A. ad opere già ultimate, €100,00 per diritti comunali oltre altre spese tecniche stimate pari ad €500,00, per un totale complessivo di €1'600,00 (diconsi

milleseicentoeuro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

– Difformità catastali: **PRESENTI**

- ✓ pratica catastale DOCFA con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in €1.000,00 (diconsi milleeuro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 3*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40'000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40'000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali;etc.)	€200,00		€59,00	€35,00
⁽¹⁾ nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata , indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. (Circolare Agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				

Tabella 3 – oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli

6.8 LOTTO 1- QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

6.9 LOTTO 1- QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

6.10 LOTTO 1- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 949	Euro 1.104	Euro 1.258	

Tabella 5 – LOTTO 1 – Valori Borsino immobiliare

- quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);
- valutazione del valore definitivo di stima mediante applicazione del metodo per apprezzamenti e detrazioni che consiste in senso stretto nella valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima ed il bene medio per lo stesso segmento di mercato e area geografica di riferimento. Si valuta, pertanto, per ogni caratteristica presa in considerazione la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene mediano e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste percentuali sono espresse in forma numerica, come coefficienti (grandezze adimensionali) e moltiplicate tra loro. In definitiva il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del prezzo medio di mercato dello stesso bene per la superficie commerciale e per una serie di coefficienti, definiti "rapporti strumentali di aggiustamento", che di fatto determinano apprezzamenti e detrazioni di tale valore;
- in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui è stato già emesso un ordine di demolizione, si procede a stimare il valore del suolo corrispondente alla parte abusiva ed il costo delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi ad una condizione di conformità urbanistica;
- in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui non è stato ancora emesso un ordine di demolizione, si procede a valutare il valore di mercato per stima del valore d'uso dell'intero bene o della corrispondente porzione di esso non conforme/sanabile.

6.11.2 LOTTO 1 – STIMA ANALITICA DEL BENE

Si è scelta come zona omogenea di mercato quella nel cui isolato cade l'unità immobiliare oggetto di stima.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita con la metodologia descritta dettagliatamente in §6.11.1, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è assunto un valore di mercato di base a mq pari a $V_{m_unit_base} = 1'200,00\text{€/mq}$, pressoché corrispondente alla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per la tipologia immobiliare di riferimento nell'area di interesse e relativi al primo semestre dell'anno 2024.

Stabilito il valore medio di mercato, si prendono in considerazione una serie di caratteristiche a cui corrispondono i relativi rapporti strumentali di aggiustamento che consentono di adeguare il valore medio alle reali condizioni della zona dove è situato il bene oggetto di valutazione.

Si parte dalla zona omogenea, la quale incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale. Ovviamente, la zona non può incidere sulla rendita dell'immobile da stimare essendo una caratteristica puramente estrinseca.

Si passa, dunque, all'edificio, il quale costituisce un fattore intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco e che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche (cioè se siamo in alloggio unico o in un condominio). Le caratteristiche dell'edificio, ancorché abbiano un carattere intermedio tra intrinseco ed estrinseco, incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare considerata.

Si conclude, infine, la rassegna delle caratteristiche prese in esame con l'unità immobiliare vera e propria, la quale esprime valori di rendita. Queste analisi corrispondono al Catasto, alla classe e alla categoria.

Le caratteristiche economiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: posizionali o di relazione con la città; funzionali o di dotazione di strutture; estetica o fruitiva; sociali.

Indicheremo con Γ il coefficiente relativo alla zona e rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3$ e Γ_4 quelli riferiti alle caratteristiche elencate.

Per calcolare in termini pratici la distanza dal centro è necessario rilevare dove si trova il cuore della zona presa in considerazione. Generalmente il cuore coincide con il

baricentro geografico e può essere connotato con un elemento urbano ad alta valenza simbolica come potrebbe essere, ad esempio, la piazza dove si affacciano i poteri della città, oppure anche un semplice crocevia stradale pedonale o veicolare con la stessa forza semantica. Per valutare la vicinanza occorre innanzitutto fissare quale sia l'elemento storico, artistico, ambientale o simbolico di maggior pregio della zona, sempreché ve ne sia uno. Dopo di ciò stimare la distanza della zona dove si trova il bene oggetto di stima, valutata in base agli effettivi collegamenti infrastrutturali, da tale elemento di pregio. Il prodotto tra il rapporto strumentale di aggiustamento della centralità con quello della vicinanza è detto rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona o coefficiente Γ_1 , cfr. *Tabella 6*.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
Caratteristica	Distanza misurata	Coefficiente
CENTRALITA' Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	sotto i mt 100	1.092
	tra mt 101 e mt 300	1.043
	tra mt 301 e mt 500	1.022
	tra mt 501 e Km 1.00	1.012
	tra kmt 1.00 e km 3.00	1.006
	oltre km 3.00	1.000
VICINANZA Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ad un eventuale elemento di pregio	sotto i mt 10	1.063
	tra mt 11 e mt 30	1.042
	tra mt 31 e mt 50	1.028
	tra mt 51 e mt 100	1.012
	tra mt 101 e mt 500	1.006
	tra mt 501 e km 1.00	1.003
	oltre km 1.00	1.000
Totale rapporto strumentale $\Gamma_1 =$		1.006

Tabella 6 – LOTTO 1 – Zona – caratteristiche posizionali – RS centralità e vicinanza

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata, possiamo farle tranquillamente coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Possiamo quindi parlare di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. L'urbanizzazione primaria stabilisce le funzioni cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo. In pratica, le utenze primarie: la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i

marciapiedi, ecc. La secondaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi: gli spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, gli spazi verdi, ecc. La terziaria stabilisce le funzioni, derivate da attività privata, destinate a soddisfare i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi: negozi, discoteche, cinema, ecc. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune viene valutata la maggiore o minore efficienza tecnologica dell'area presa in considerazione rispetto alla dotazione media del comune medesimo e come questa influenzi il valore degli immobili. Esistono poi funzioni indispensabili per la città nel suo insieme, ma che influenzano negativamente il valore degli immobili posti nella zona dove sono collocate; si tratta delle funzioni con impatto ambientale negativo. Le funzioni della zona possono essere classificate in due grandi categorie: quelle con impatto ambientale (visivo, acustico, termico, ecc) irrilevante e che conferiscono un incremento del valore immobiliare poiché qualificano la zona come funzionalmente efficiente e non la degradano dal punto di vista ambientale e quelle ad impatto ambientale rilevanti le quali influenzano negativamente il valore immobiliare.

Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle varie caratteristiche si considerano le reciproche influenze ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale della zona o il coefficiente Γ_2 , cfr. *Tabella 7*.

Il terzo parametro Γ_3 è relativo all'aspetto estetico della zona. È considerato esteticamente rilevante, ai fini della formazione del valore immobiliare, ciò che rende più vivibile una zona rispetto al resto della città in maniera inequivocabile. La maggiore o minore vivibilità di potrà analizzare da due diversi punti di vista: da osservatore della zona e da soggetto fruitore della stessa a seconda che le caratteristiche estetiche siano vissute dal loro esterno o dal loro interno, cfr. *Tabella 8*.

L'ultimo parametro Γ_4 è relativo all'aspetto sociale della zona. L'aspetto sociale di un quartiere viene valutato sulla stabilità sociale, tentando di fornire anche previsioni dinamiche, cioè esaminando le possibilità di modifica che esistono nella zona in esame per il prossimo futuro. Occorre cercare di correlare i fenomeni sociali di un quartiere tra loro riducendoli a due trend significativi: andamento della popolazione e andamento del numero di reati di microcriminalità della zona. Considerando che l'immobile oggetto di divisione è localizzato nel centro di un piccolo comune, lontano da periferie di grandi città o eventualmente da quartieri cittadini disagiati, si riscontra

un valore di microcriminalità pressoché inesistente, pertanto, in tal caso, si considera un valore neutro per il relativo rapporto di aggiustamento, ovvero $\Gamma_4 = 1.00$.

A questo punto moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Γ_1 , Γ_2 , Γ_3 e Γ_4 si tiene in debito conto dell'influenza che hanno i coefficienti tra di loro ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento globale relativo all'intorno rispetto alla zona o, anche, brevemente, il coefficiente Γ , *cfr. Tabella 9*.

I criteri di valutazione dei rapporti strumentali di aggiustamento dell'edificio sono divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 .

Gli aspetti funzionali non formano valore immobiliare, ma incidono solo a livello di costo di costruzione. Tuttavia occorre tenerne conto poiché il valore medio è sicuramente riferito ad uno standard medio dove tutti gli impianti sono normalmente presenti. Se invece nel bene da stimare sarà presente un impianto speciale, quindi non ordinario, il suo valore non sarà compreso nel costo totale di costruzione e, quindi, il valore tenderà a salire. Ci sarà, in altre parole, una componente dovuta all'apprezzamento potenziale dato dal fruitore dell'unità immobiliare a vedere l'alloggio già dotato di una comodità abitativa che in altre situazioni non è normalmente presente e il costo per realizzarla va ben oltre il prezzo di puro impianto. Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle tabelle, si ottiene rispettivamente il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale Δ_1 , *cfr. Tabella 10*.

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Assenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	Primaria	1.000	0.872
Adduzione idrica		1.000	0.853
Linea elettrica		1.000	0.875
Telefono		1.000	0.950
Gas		1.000	0.950
Scuole	Secondaria	1.008	1.000
Giardini		1.018	0.998
Linee di autobus		1.000	0.954
Stazione ferroviaria		1.011	1.000
Metropolitana		1.013	1.000
Musei		1.008	1.000
Uffici pubblici		1.014	1.000
Posto di polizia		1.009	1.000
Negozi e supermercati	Terzaria	1.015	1.000
Impianti sportivi		1.011	1.000
Cinema e teatri		1.009	1.000
Circoli e ritrovi		1.006	1.000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici	Primaria	0.972	1.000
Depuratori		0.989	1.000
Centrali di energia		0.93	1.000
Cimiteri		0.983	1.000
Binari ferroviari	Secondaria	0.988	1.000
Aeroporti		0.98	1.000
Ospedali		0.992	1.000
Carceri		0.982	1.000
Discoteche	Terzaria	0.994	1.000
Stadio		0.990	1.000
Industrie		0.882	1.000
Totale rapporto strumentale $\Gamma_2 =$			0.952

Tabella 7 – LOTTO 1 – Zona – caratteristiche funzionali – RS funzioni urbane rispetto allo standard medio

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Assenza -
Caratteristiche estetiche di VISUALE		
Elemento naturale predominante	1.033	1.000
Panoramicità generale	1.061	1.000
Elemento artificiale predominante	0.954	1.001
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1.012	1.000
Scorci caratteristici ambientali	1.068	1.000
Strutture artificiali da attraversare	0.936	1.002
Totale rapporto strumentale $\Gamma_3 =$		1.003

Tabella 8 – LOTTO 1 – RS zona – caratteristiche estetiche Γ_3

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA ZONA	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 posizionale	1.006
Γ_2 funzionale	0.952
Γ_3 estetico	1.003
Γ_4 sociale	1.000
Totale rapporto strumentale della zona $\Gamma =$	0.961

Tabella 9 – LOTTO 1 – RS zona – scheda riassuntiva

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1.000	0.988
Idraulico		1.000	0.985
Gas		1.000	0.992
Riscaldamento		1.002	1.000
Telefonico		1.002	1.000
Citofonico		1.000	0.999
Condizionamento		1.005	1.000
Ascensore		1.002	1.000
Piscina		1.002	1.000
Giardino	Area < m ² 2000	1.000	0.097
Parco	Area > m ² 2000	1.003	1.000
Totale rapporto strumentale $\Delta_1 =$			0.980

Tabella 10 – LOTTO 1 – RS edificio – caratteristiche funzionali Δ_1

Le caratteristiche estetiche non incidono sulla componente del costo di costruzione ma vanno a influenzare direttamente il valore immobiliare. Per stabilire quali sono i valori strumentali di aggiustamento dovuti all'effettivo valore delle caratteristiche elencate presenti nello stabile oggetto di divisione sono fissati tramite una scala a intervalli, tre livelli di giudizio:

- “mediocre” o “elemento insignificante” che non qualifica l'edificio oppure addirittura lo squalifica. Corrisponde al mediocre un elemento estetico che è neutro e, quindi, non si distanzia dalla media della zona. In alcuni casi si può avere un elemento che si distanzia in negativo o in tal caso questo squalifica l'edificio;
- “pregevole”, elemento estetico che si percepisce come ordinato e si comporta in modo positivo, ancorché moderatamente, nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio rispetto alla media della zona, oppure, per alcuni elementi, si ha una qualificazione neutra che non si distanzia dalla media di zona;
- “artistico”, elemento notevole o di valore e che indubbiamente si percepisce in maniera positiva rispetto alla media di zona. L'elemento artistico rende l'edificio gradevole e appetibile per l'abitazione personale.

Moltiplicando tutti i valori di individuati nel grado di giudizio per ogni caratteristica delle tabelle, si ottiene il rapporto strumentale di aggiustamento estetico dell'edificio Δ_2 , cfr. Tabella 11.

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0.989	1.000	1.011
Decorazioni e ornamenti	0.995	1.000	1.005
Estetica delle scale edificio	1.000	1.003	1.006
Estetica del portone edificio	1.000	1.001	1.002
Composizione architettonica	0.995	1.005	1.010
Fama del progettista	1.000	1.005	1.010
Totale rapporto strumentale $\Delta_2 =$			0.979

Tabella 11 – LOTTO 1 – RS edificio – caratteristiche estetiche Δ_2

L'aspetto sociale Δ_3 rappresenta una caratteristica del vivere comune e come tale può essere riferita solo all'edificio condominiale, e non incide sul valore immobiliare dell'edificio esclusivo.

Si può considerare stabile, con un valore immobiliare legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. L'amministratore rappresenta per mezzo del suo operato, l'elemento più importante per condizionare attivamente il valore immobiliare dal punto di vista sociale.

Le caratteristiche di conservazione incidono direttamente sulla componente del valore dato dal costo di costruzione. La conservazione di un edificio è l'aspetto che solitamente ha la maggiore attenzione da parte del potenziale acquirente di un alloggio usato. Infatti una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa che dopo l'acquisto l'acquirente si vedrà quasi sicuramente costretto a sostenere un'altra spesa per sistemare la proprietà. Vengono considerate come caratteristiche ordinarie quelle a nuovo e viene valutata a quantità di opere necessarie per riportare a tale stato d'iniziale efficienza il bene da valutare. Sono previsti in totale quattro intervalli d'intervento:

- nullo, da adottare solo se non ci sono opere di conservazione da eseguire;
- basso, quando le opere sono minime e inquadrabili nell'ambito della manutenzione ordinaria;
- medio, se c'è un insieme di opere di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria;
- totale, se saranno da eseguire tutte opere di manutenzione straordinaria.

Individuando gli elementi dell'edificio che hanno bisogno di essere ripresi e rilevando dalle tabelle il coefficiente corrispondente al grado di giudizio necessario alla sua conservazione, si ottiene il coefficiente Δ_4 , *cfr. Tabella 12*.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento Δ relativo all'edificio rispetto agli altri edifici dello stesso segmento e nella stessa zona omogenea, *cfr. Tabella 13*.

Le caratteristiche dell'alloggio sono le peculiarità puramente intrinseche poiché sono riferite ad il dentro dell'unità oggetto di valutazione. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di un appartamento sono

essenzialmente cinque: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione, a cui corrispondono i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

La funzionalità di un immobile si trasferisce nella maggiore o minore possibilità di usufruire correttamente dell'abitazione da parte dei suoi abitanti. Le caratteristiche individuate sono: il grado di illuminazione, cioè la quantità di superfici trasparenti presenti ed in grado di far passare la luce all'interno dei vani; il grado d'insolazione, ovvero la quantità di ore di irradiazione solare diretto delle facciate a contatto con l'esterno; la dimensione e disposizione degli ambienti, vale a dire il grado di correttezza della quantità di superfici in relazione alla loro destinazione d'uso e della loro successione all'interno dell'alloggio; il numero di zone morte, cioè aree senza possibilità di un utilizzo funzionale; la presenza di vani accessori per il deposito; la qualità dei servizi (bagni) e della cucina e infine la classe energetica cui appartiene l'abitazione. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo a intervalli, *cfr. Tabella 14.*

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1.000	0.997	0.992	0.988
Gradini scale	1.000	0.999	0.997	0.995
Atrio d'ingresso	1.000	0.998	0.996	0.994
Infissi delle scale	1.000	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	1.000	0.997	0.992	0.988
Tinteggiature facciate	1.000	0.999	0.997	0.995
Tinteggiature ringhiere	1.000	0.998	0.996	0.994
Stato dei frontalini	1.000	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO				
Stato impermeabilizzazione	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato pavimentazione	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato grondaie e pluviali	1.000	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato orditura	1.000	0.995	0.993	0.991
Stato grondaie e pluviali	1.000	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1.000	0.990	0.970	0.950
Stato pilastri o muri portanti	1.000	0.990	0.970	0.950
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento	1.000	0.999	0.990	0.980
Citofono o videcitofono	1.000	0.999	0.991	0.984
Totale rapporto strumentale Δ_4 =				1.000

Tabella 12 – LOTTO 1 – RS edificio – caratteristiche conservative e di efficienza Δ_4

SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'EDIFICIO	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ_1 funzionale	0.980
Δ_2 estetico	0.979
Δ_3 sociale	1.000
Δ_4 conservativo	1.000
Totale rapporto strumentale dell'edificio Δ =	0.960

Tabella 13 – LOTTO 1 – RS edificio – scheda riassuntiva

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0.980	1.000	1.010	1.018
Ventilazione	0.980	1.000	1.010	1.018
Insolazione	0.990	1.000	1.009	1.015
Dimensione ambienti	0.990	1.000	1.009	1.016
Disposizione ambienti	0.970	1.000	1.023	1.038
Assenza zone morte	0.994	1.000	1.004	1.008
Ambienti di deposito	0.990	1.000	1.007	1.012
Qualità servizi	0.970	1.000	1.018	1.026
Qualità cucina	0.980	1.000	1.014	1.023
Classe energetica alloggio	0.894	1.000	1.112	1.143
Totale rapporto strumentale $\Omega_1 =$				0.951

Tabella 14 – LOTTO 1 – RS alloggio– caratteristiche funzionali Ω_1

Si parte da un valore ordinario o medio e per il quale la caratteristica ha valore 1,00 poiché non si distacca da quello comunemente e potenzialmente presente nella zona. Ogni condizione di qualità ed efficienza che si trovi con evidenza al di sotto rispetto al parametro standard sarà definibile come scarsa o insufficiente. Si considerano invece due livelli al di sopra dell'ordinarietà, ritenendo che le situazioni di eccellenza funzionale vadano a incidere in diversa misura sul valore immobiliare.

Dal punto di vista estetico, andranno valutati quegli aspetti di bellezza e unicità, se vi sono, dei singoli elementi architettonici che definiscono un alloggio. Si tratta di una caratteristica che incide sul valore immobiliare. Si stabilisce una valutazione a tre intervalli di giudizio: livello normale o medio, che corrisponderà ad un valore estetico riferito alle consuete condizioni di ordinarietà o di valore medio; un giudizio di brutta per qualsiasi caratteristica inferiore rispetto al valore normale e un giudizio di bella corrispondente ad un valore sopra l'ordinario. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento estetico dell'alloggio Ω_2 , cfr. Tabella 15.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone d'ingresso	0.996	1.000	1.004
Porte interne	0.992	1.000	1.008
Tinte e decori	0.993	1.000	1.009
Pavimentazioni	0.973	1.000	1.002
Piastrelle pareti bagno	0.995	1.000	1.005
Piastrelle pareti cucina	0.995	1.000	1.005
Rubinetteria	0.999	1.000	1.002
Infissi	0.991	1.000	1.009
Scuri	0.997	1.000	1.003
Totale rapporto strumentale $\Omega_2 =$			0.976

Tabella 15 – LOTTO 1 – RS alloggio – caratteristiche estetiche Ω_2

Le varianti posizionali dell'immobile sono basate sull'affaccio, ovvero la visuale permanente che si ha dal soggiorno o comunque dalla zona giorno. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento posizionale dell'alloggio Ω_3 , cfr. Tabella 16.

AFFACCIO PREVALENTE:visuale dal soggiorno o equipollente	
Caratteristica	RS
Strada	1.000
Giardino	1.003
Piazza	1.001
Veduta aperta	1.004
Corte interna	0.991
Muri o muraglioni	0.990
Totale rapporto strumentale $\Omega_3 =$	1.003

Tabella 16 – LOTTO 1 – RS alloggio – caratteristiche posizionali Ω_3

Il rapporto strumentale di aggiustamento per il taglio dimensionale Ω_4 dipende dalla dimensione dell'immobile, cfr. Tabella 17.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale dell'alloggio	RS
Sotto m ² 40.00	1.015
Tra m ² 41.00 e m ² 50.00	1.008
Tra m ² 51.00 e m ² 60.00	1.005
Tra m ² 61.00 e m ² 80.00	1.000
Tra m ² 81.00 e m ² 100.00	0.999
Tra m ² 101.00 e m ² 120.00	0.997
Tra m ² 121.00 e m ² 150.00	0.995
Tra m ² 151.00 e m ² 180.00	0.990
Oltre m ² 181.00	0.985
Totale rapporto strumentale Ω_4 =	0.995

Tabella 17 – LOTTO 1 – RS alloggio – caratteristiche dimensionali Ω_4

Una casa piccola è rivolta ad un settore particolare di clientela: singoli, impiegati od operai in trasferta, giovani coppie senza figli, ecc., possiederà quindi un particolare appetibilità verso queste persone. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti e minori imposte. Una casa media è rivolta alle famiglie in generale. Al contrario una casa grande non ha una clientela precisa; le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo da chi possiede adeguate risorse economiche, che non rappresentano la maggioranza. Le case grandi sono più difficilmente collocabili sul mercato e la bassa richiesta si riflette sul valore di mercato dell'abitazione.

L'ultimo rapporto strumentale di aggiustamento relativo all'alloggio è rappresentato dal coefficiente Ω_5 di conservazione. Gli interventi possibili su un'abitazione sono: a) la manutenzione ordinaria, che consiste nel ripristinare gli elementi di finitura o rendere più efficienti gli impianti, al suo interno possiamo elencare: demolizione e rifacimento di intonaci interni (non esterni), rifacimento di tinteggiature e parati, rifacimento di pavimentazioni o infissi interni e altre; b) la manutenzione straordinaria, che consiste nel sostituire elementi di supporto delle finiture, ricostruire elementi strutturali, rifare gli impianti tecnici, al suo interno possiamo elencare: rifacimento di scale e solai, spostamento di porte e finestre e altre. Per economia di calcolo, laddove applicabile, è anche possibile inquadrare l'intervento tramite una scaletta di lavori ipotizzando dei "quadri di intervento" per ogni categoria di opere. Si parte dalla semplice tinteggiatura, per le abitazioni ben conservate, per arrivare alla ristrutturazione globale, per le abitazioni completamente dissestate. Il quadro di intervento ritenuto applicabile al

caso in esame è riportato in *Tabella 18*, a cui corrisponde il relativo rapporto di aggiustamento di conservazione dell'alloggio Ω_5 .

ALLOGGIO: CONSERVAZIONE A QUADRI DI INTERVENTO Ω_5		
Descrizione quadro	Elenco opere	RS
QUADRO 5.5		
impianto elettrico Tinta alle pareti	intervento di manutenzione	0.996
Totale rapporto strumentale $\Omega_5 =$		0.9960

Tabella 18 – LOTTO 1 – RS alloggio – caratteristiche di conservazione Ω_5

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'alloggio, vale a dire: Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 , si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente i coefficienti ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento dell'alloggio rispetto agli altri alloggi dello stesso segmento e nello stesso comune, o anche definibile come coefficiente Ω , cfr. *Tabella 19*.

SCHEMA RIASSUNTIVA DELL'ALLOGGIO	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 funzionale	0.951
Ω_2 estetico	0.976
Ω_3 dimensionale	1.003
Ω_4 posizionale	0.995
Ω_5 conservativo	0.996
Totale rapporto strumentale dell'alloggio $\Omega =$	0.923

Tabella 19 – LOTTO 1 – RS alloggio – scheda riassuntiva

A questo punto, terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario aggiustato dell'immobile oggetto di valutazione risulta dato dal prodotto del valore unitario di base $V_{m_unit_base}$ per i coefficienti Γ (cfr. *Tabella 9*), Δ (cfr. *Tabella 13*), e Ω (cfr. *Tabella 19*):

$$V_{m_unit} = V_{m_unit_base} \times \Gamma \times \Delta \times \Omega = 1'200,00 \text{ €/m}^2 \times 0.961 \times 0.960 \times 0.923 =$$

$$= 1'020,53 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, moltiplicando il valore unitario aggiustato per la consistenza commerciale dell'immobile, così come calcolata in §6.1.3, si determina per esso, con la metodologia estimale adottata, il seguente valore di stima:

$$V_m = V_{m_unit} \times S_c = 1'020,53 \text{ €/m}^2 \times 144,21 \text{ m}^2 = \text{€}147'171,22$$

In definitiva, il valore di mercato del complesso dell'immobile più il giardino risulta essere stimato complessivamente pari **€147'171,22**----- (diconsi **eurocentoquarantasettemilacentosettantuno/22**)

6.11.3 LOTTO 1 – STIMA DEL VALORE D'USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE ABUSIVA

Alla luce delle considerazioni riportate al paragrafo §6.5, sono state rilevate delle volumetrie prive di conformità urbanistica e non sanabili. Per tale abuso non risulta emesso alcun ordine di demolizione, pertanto la relativa porzione di immobile si procede a calcolarne il valore di mercato per stima del valore d'uso.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il “valore in uso” esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

In tale procedura di stima si sono, come detto, considerati i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024, *cfr. vd. Tabella 4*, ed i valori medi del mercato immobiliare di zona rappresentato dalle agenzie immobiliari consultate, che ha portato alla formulazione di un canone di mensile di locazione pari a €3,20/mq per mese.

Pertanto, considerando la superficie commerciale di mq 266,74, così come calcolata in dettaglio in §6.1.3, il reddito lordo annuo (R_L) è calcolato pari a

$$R_L = 3,20\text{€/mq} \times 266,74\text{mq} \times 12 \text{ mesi} = 10'242,82\text{€/anno}$$

Le spese e gli oneri ascrivibili al proprietario quali: spese per manutenzione straordinaria, reintegrazione, improduttività, assicurazioni, servizi generali, amministrazione, IMU, altre imposte, considerando i valori percentuali medi riportati nei principali manuali estimali (vd. *Forte/De Rossi, Realfonzo, Michieli*) sono assimilabili al 20% del reddito lordo. Pertanto il reddito netto annuo (R_N) sarà pari al 80% del reddito lordo annuo.

$$R_N = 0,80 \times 10'242,82\text{€/anno} = 8'194,25\text{€/anno}$$

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni. Nel nostro caso facciamo riferimento ai Titoli di Stato Italiani che attualmente offrono un rendimento pari al 3,095% (rendistato – ottobre 2024)

Il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati

- *rata: €602,85*
- *tasso: 3.095%*
- *tipo rata: anticipata, mensile*
- *durata: 15 anni*

fornisce, in definitiva, il valore d'uso della porzione abusiva di immobile, pari ad €158'219,79 (diconsi centocinquantottoduecentodicianovemilaeuro/79), cfr. *Tabella 20*.

LOTTO 1 - porzione abusiva non sanabile - stima valore d'uso						
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata [mq]	Reddito Lordo [€/anno]	Rata Netta [€]	Valore d'uso [€]
Superficie garage piano terra (porzione di immobile abusiva non sanabile)	74.38	0.50	37.19	1,428.10 €	95.21 €	22,059.66 €
Superficie piano primo (abusiva non sanabile)	216.95	1.00	216.95	8,330.88 €	555.39 €	128,686.30 €
Superficie balcone (abusiva non sanabile)	36.00	0.35	12.60	483.84 €	32.26 €	7,473.83 €
Superficie raggugliata - abusiva non sanabile LOTTO 1 [mq]			266.74	10,242.82 €	682.85 €	158,219.79 €

Tabella 20 – LOTTO 1 – calcolo valore d'uso della porzione di immobile abusiva non sanabile

6.11.4 LOTTO 1 – VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§0, 6.1.4, 6.1.5 e 6.1.6, la superficie commerciale calcolata in §6.1.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §6.11.2 e §6.11.3, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a:

$$€147'171,22 + €158'219,79 = €305'391,01$$

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- **pratica C.I.L.A. in sanatoria** per la regolarizzazione urbanistica dei lavori edili già eseguiti in difformità allo stato di progetto depositato presso l'ente comunale in allegato alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 dal sig. _____, in data 01.04.1986 prot. n. 10490., consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo per la regolarizzazione urbanistica è stimato preliminarmente pari alla somma di €1'000,00 per sanzione pecuniaria per la presentazione della pratica CILA ad opere già ultimate, €100,00 per diritti comunali oltre altre spese tecniche stimate pari ad €1'500,00, per un totale complessivo di €2'600,00 (diconsi duemilaseicentoeuro/00);
- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€1.000,00** (diconsi **mille-euro/00**);
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€30'539,10** (diconsi **trentamilacinquecentotrentanoveeuro/10**);

- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa **€1'500,00** ad appartamento (diconsi **millecinque-centoeuro/00**);
- costi per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità sono stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in circa **1.000,00€** (diconsi **milleeuro/00**)

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €268'700,00 (diconsi duecentosessantottomilasettecentoeuro/00).

7. LOTTO 2 – FOGLIO 33 P.LLA 1217

7.1 LOTTO 2 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

7.1.1 LOTTO 2 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene costituente il lotto 2 consiste in un edificio indipendente sito in via Vecchia Lavorate n.95/h nel comune di Sarno, costituito da due piani fuori terra.

Il fabbricato comprende i seguenti ambienti:

1. una cantina la piano interrato;
2. un ambiente cucina soggiorno con accessori (bagno e ripostiglio con area esterna) al piano terra;
3. due camere con accessori (bagno, balcone e disimpegno) al piano primo.



In

Figura 10 e Figura 11 si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui è ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.

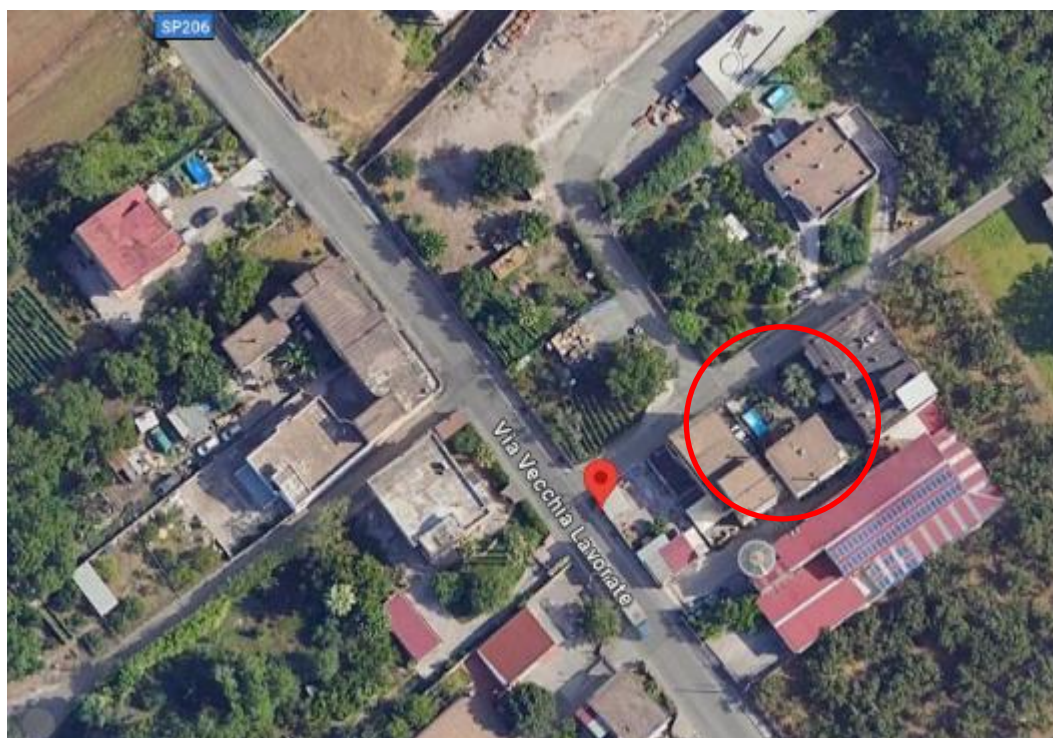


Figura 10 – LOTTO 2- localizzazione immobile – vista satellitare

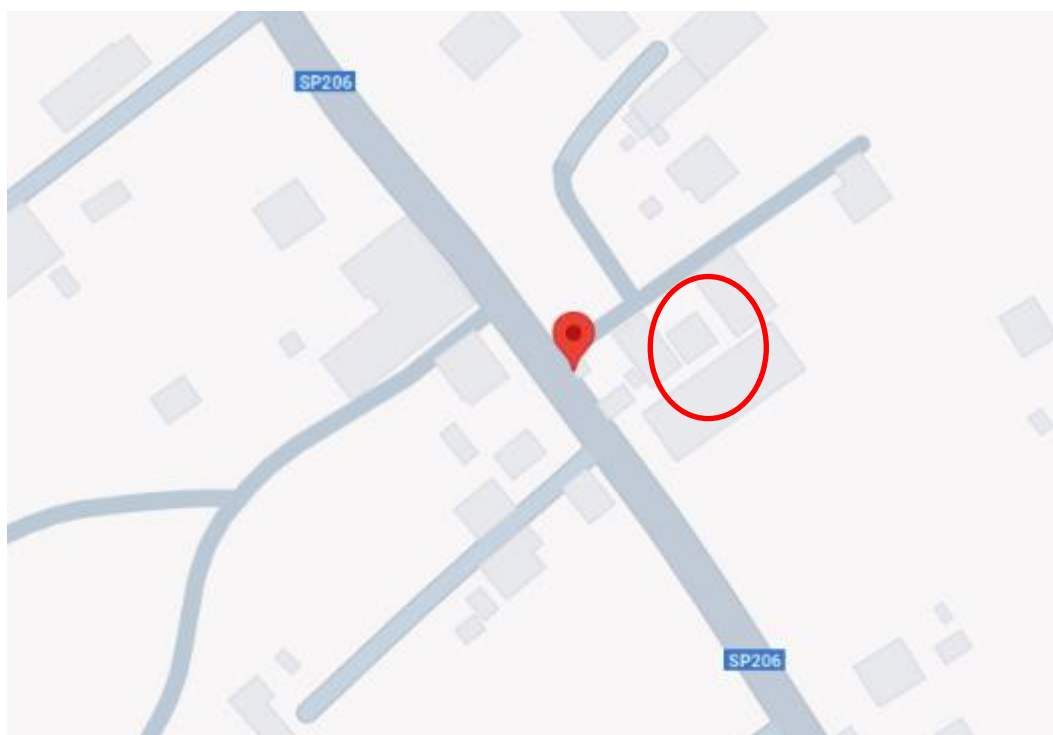


Figura 11 – LOTTO 2-localizzazione immobile su mappa toponomastica

L'immobile costituente il lotto 2 è confinante:

- a nord-est con stradina comune privata;

- a sud-est con la p.lla catastale 358;
- a sud-ovest con la p.lla 274;
- a nord-ovest con la p.lla 275.

7.1.2 LOTTO 2 – CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è un fabbricato per civili abitazioni che si sviluppa su un due livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un'area esterna.

All'immobile si giunge percorrendo la traversa da via Vecchia Lavorate n. 95/h per circa 20 mt, e si accede attraverso un cancello in ferro pedonale e carrabile, che immette in un'area esterna, che si estende per tutta la larghezza dell'immobile *cfr. vd. Foto 53 e Foto 54.*

Percorrendo l'area esterna, a destra è ubicata una scala in cemento che conduce alla cantina, a sinistra il portoncino di ingresso all'appartamento *cfr. vd. da Foto 55 e Foto 59.*

Oltrepassando la porta di ingresso, ci si immette in un ambiente aperto cucina-soggiorno con camino, dove a sinistra sono ubicate la porta di accesso ad un bagno, la scala che conduce al primo piano e la porta di accesso ad un ripostiglio, *cfr. vd. da Foto 60 a Foto 67.*

Salendo la scala è presente un disimpegno, dal quale si ha accesso a due camere da letto (di cui una con balcone) e ad un bagno, *cfr. vd. da Foto 68 a Foto 78.*



Foto 53– LOTTO 2- cancello di accesso



Foto 54– LOTTO 2- area esterna



Foto 55 – LOTTO 2- area esterna



Foto 56 – LOTTO 2- scala di accesso cantina



Foto 57 – LOTTO 2-scala cantina



Foto 58 – LOTTO 2-cantina



Foto 59 – LOTTO 2-cantina



Foto 60 – LOTTO 2- soggiorno-cucina



Foto 61 – LOTTO 2-soggiorno-cucina



Foto 62 – LOTTO 2- cucina-soggiorno



Foto 63 – LOTTO 2- wc1



Foto 64 – LOTTO 2- wc1



Foto 65 – LOTTO 2- scala



Foto 66 – LOTTO 2- ripostiglio



Foto 67 – LOTTO 2- ripostiglio



Foto 68– LOTTO 2- scala



Foto 69– LOTTO 2- disimpegno



Foto 70– LOTTO 2- disimpegno



Foto 71- LOTTO 2- camera da letto 1



Foto 72- LOTTO 2- camera da letto 1



Foto 73- LOTTO 2- wc2



Foto 74- LOTTO 2- wc2



Foto 75- LOTTO 2- camera da letto 2



Foto 76- LOTTO 2- camera da letto 2



Foto 77- LOTTO 2- balcone



Foto 78- LOTTO 2- balcone

A supporto di quanto finora descritto si riportano in *Figura 12, Figura 13 e Figura 14* – in linea con il testo per semplicità di consultazione – uno schizzo planimetrico dell'appartamento disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

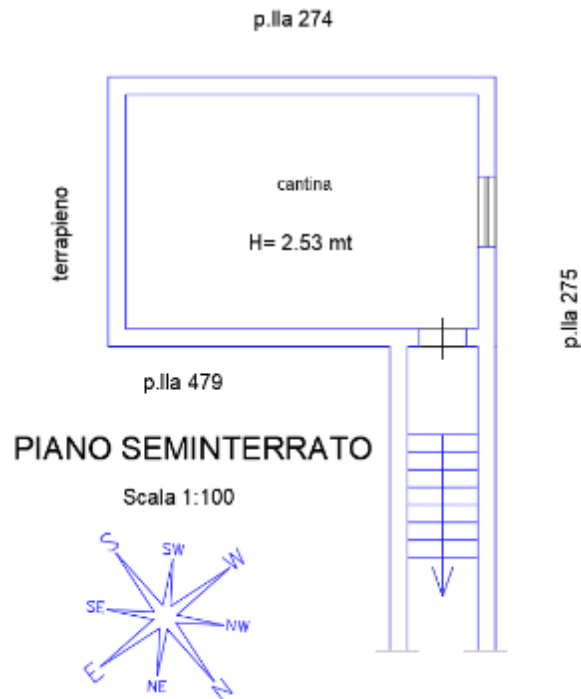


Figura 12 - LOTTO 2 - planimetria appartamento piano interrato

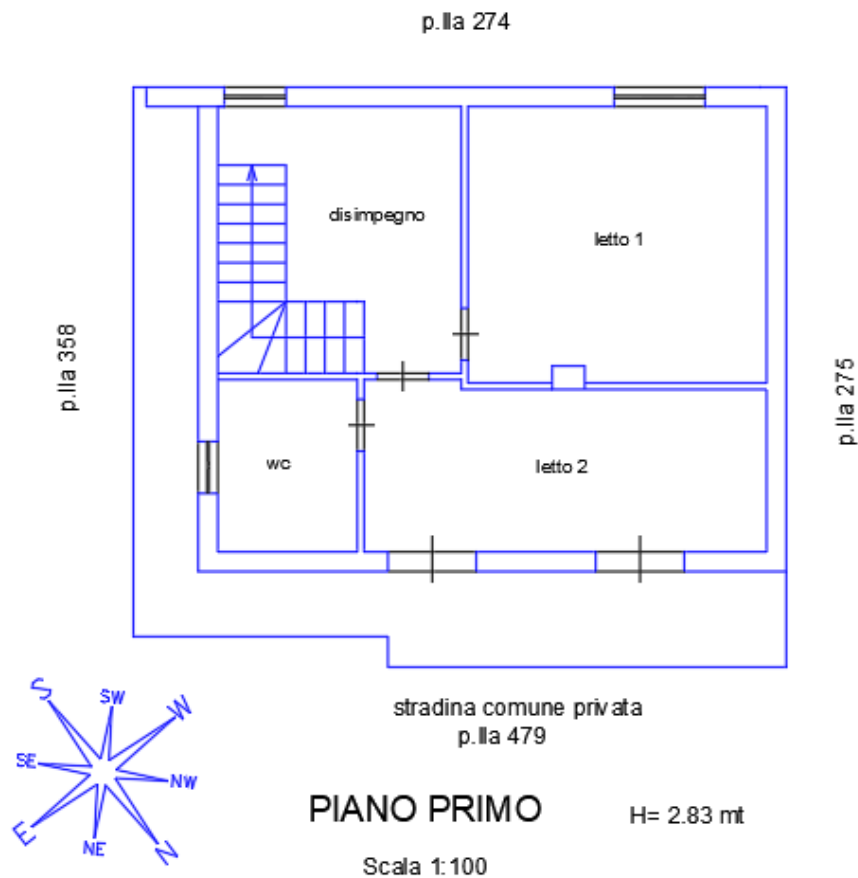


Figura 13 - LOTTO 2 - planimetria appartamento piano terra

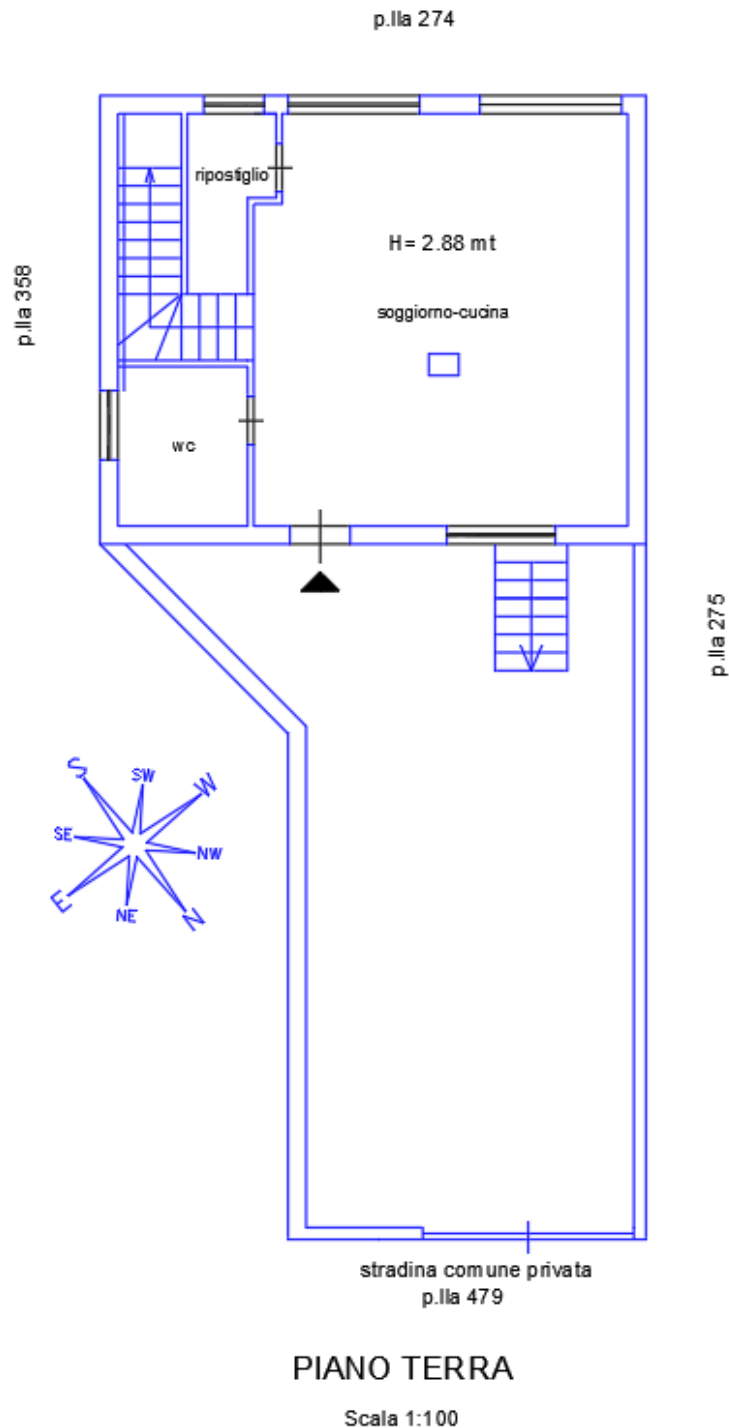


Figura 14 – LOTTO 2 - planimetria appartamento piano primo

Le planimetrie quotate dell'immobile in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 12*.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 12 – planimetrie quotate degli immobili – lotto 2.

7.1.3 LOTTO 2 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM – Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta dell'immobile, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguaglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al §7.5, sono state calcolate:

- la superficie commerciale dell'immobile conforme ritenuta abusiva e non sanabile per la quale alla data della presente stima non risulta emesso ordine di demolizione, *cfr. vd. Tabella 21*, pari complessivamente a mq 160.35.

LOTTO 2 - superficie abusiva non sanabile			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Superficie piano terra	67.43	1.00	67.43
Superficie piano primo	67.43	1.00	67.43
Superficie balconi	20.38	0.35	7.13
Superficie cantina	30.60	0.60	18.36
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	73.40	0.10	7.34
Superficie ragguagliata - abusiva non sanabile [mq]			160.35

Tabella 21 – LOTTO 2 – superfici ragguagliata della porzione abusiva non sanabile

7.1.4 LOTTO 2 – STRUTTURE E RIFINITURE

Il fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di stima del lotto 2 da un punto di vista strutturale è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato e da solai latero-cementizi. Una scala interna in cemento armato permette il collegamento tra il piano terra ed il primo piano, mentre alla cantina interrata si accede mediante una scala dal giardino.

I locali dell'appartamento al piano terra e primo piano si presentano con rifiniture di livello normale che di fatto lo rendono abitabile: tutte le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile; la pavimentazione ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tutti i locali risultano dotati di battiscopa perimetrali. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in pvc a doppio vetro camera accessoriati con persiane romane.

La scala interna è rivestita in marmo e la ringhiera a protezione della scala è in ferro battuto.

L'area esterna, cui si accede tramite un cancello in ferro carrabile a due battenti, è delimitata da un muretto in cemento di altezza pari a circa 1 m coperto da coprimuri, sormontato da una ringhiera in ferro, di altezza pari circa a 1 mt. La pavimentazione è in parte in klinker ceramico, in parte è costituita da un massetto in cemento. Sui lati nord-ovest e sud-est dell'area esterna sono presenti delle aiuole.

Al locale cantina si accede mediante una scala ad una rampa posta sul lato nord-ovest dell'area esterna. Vi si accede tramite un portoncino in ferro, ed è allo stato grezzo, ovvero le pareti e il soffitto sono privi di intonaco e la pavimentazione è costituita dal massetto in cemento.

7.1.5 LOTTO 2 - IMPIANTI TECNOLOGICI

I locali dell'appartamento sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sezionato su un'unica linea intercettata dal quadro elettrico generale disposto nella zona ingresso. L'impianto, risulta non dotato di dichiarazione di conformità. È pertanto necessario adeguare tale impianto alle vigenti normative applicabili (D.M. 37/08, CEI 64-8 V5) con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 (diconsi millecinquecentoeuro);
- impianto di ricezione televisiva e telefonico;
- campanello esterno di chiamata;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue grigie e nere con condutture sotto traccia;

- impianto di adduzione gas alla cucina ed alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria;
- condizionatori.

7.1.6 LOTTO 2 – STATO DI CONSERVAZIONE

Gli intonaci e la tinteggiatura esterna risultano essere complessivamente in buono stato di manutenzione: la tinteggiatura si presenta priva di esfoliazioni, bollature e/o efflorescenze saline, i frontalini dei balconi si presentano integri.

Gli ambienti al piano terra si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione. Gli intonaci interni si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi. La tinteggiatura interna con pittura idrolavabile si presenta priva di esfoliazioni, bollature e/o efflorescenze saline.

Gli ambienti al primo piano presentano i segni di una recente ristrutturazione, con una tinteggiatura e rivestimenti del bagno di recente realizzazione.

7.1.7 LOTTO 2 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

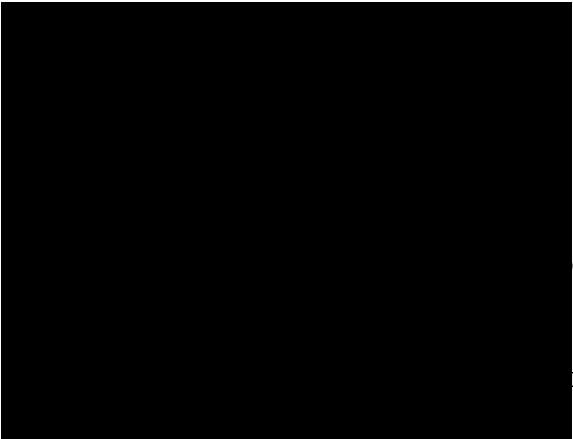
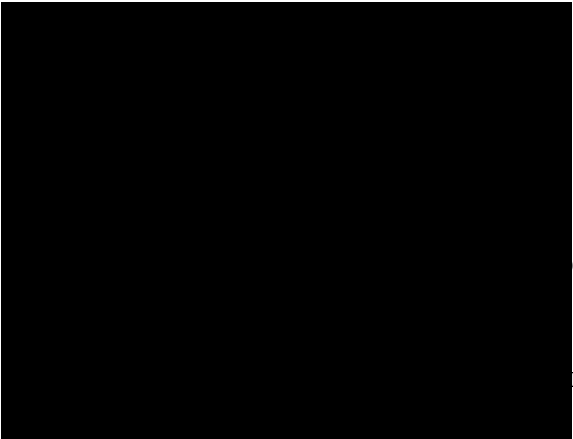
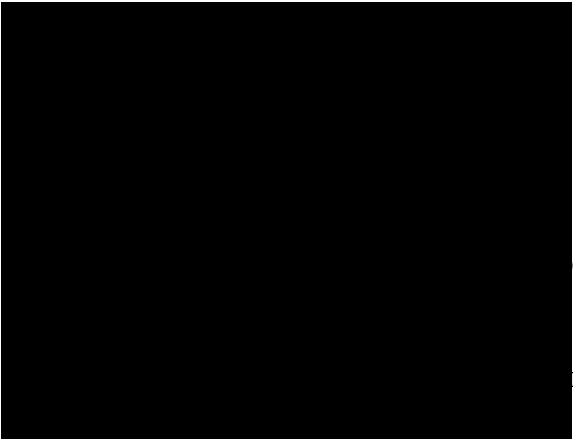
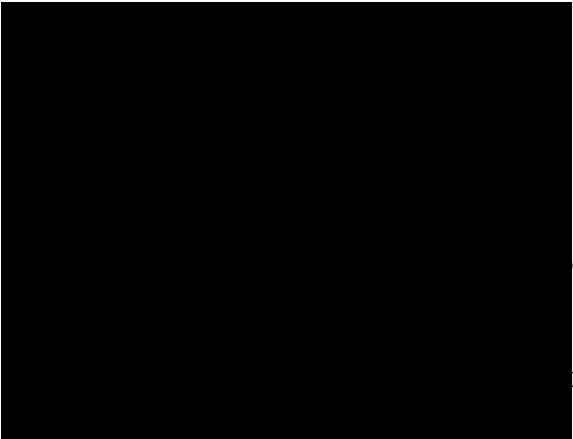
La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa delle parti; sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata. Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere. Peraltro l'acquisto di un immobile all'asta viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e soggiace ad una disciplina speciale contenuta nel codice di procedura civile; disciplina che non contempla alcuna norma specifica sull'efficienza energetica e che, appunto perché speciale, prevale su quella generale.

7.2 LOTTO 2- QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile facente parte del lotto 2 è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- appartamento al piano terra composto di 1,5 vani riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1217, categoria A3, classe 1, rendita €120,08;

L'immobile catastalmente risulta intestato alle sig.re:

-  ta di proprietà pari a 168/270;
-  ta di proprietà pari a 34/270;
-  ota di proprietà pari a 34/270;
-  r la quota di proprietà pari a 34/270.

La p.lla Foglio 33 n. 1217 deriva dalla p.lla n. 478 partita 13268.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, li seguente documento:

Allegato 12 –planimetria catastale, visura catastale storica - lotto 2.

7.2.1 LOTTO 2 - DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio delle planimetrie catastali e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso gli immobili oggetto di esecuzione, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

- l'immobile è costituito soltanto dalla cantina al piano interrato e da un locale con bagno al piano terra, mentre all'attualità le dimensioni del piano terra sono maggiori, è presente un primo piano, e la scala che porta alla cantina è in un'altra posizione.

In *Figura 15*, *Figura 16*, *Figura 17* e *Figura 18* si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra le planimetrie catastali del piano terra e piano primo depositate rispetto a quelle disegnate dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD,

risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi con annotazione delle difformità riscontrate.

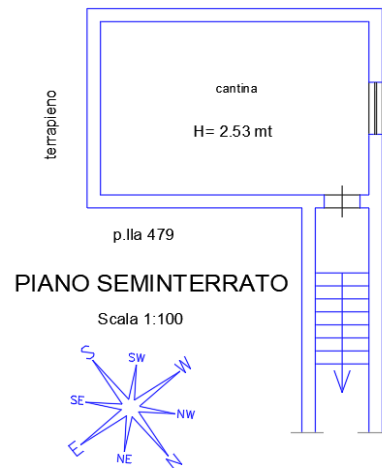


Figura 15 – LOTTO 2 planimetria catastale piano interrato

Figura 16 – LOTTO 2 planimetria rilevata piano interrato

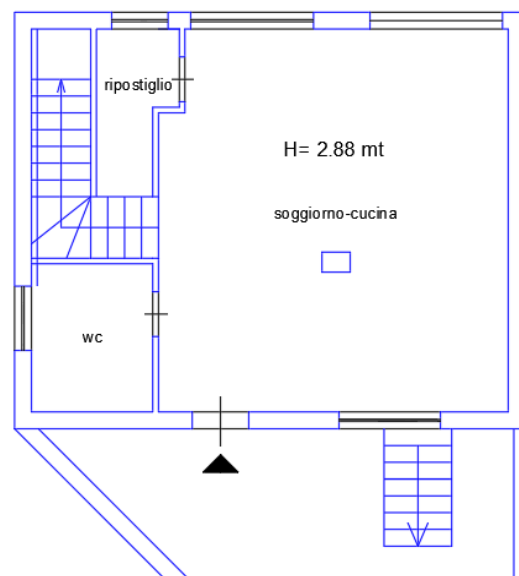


Figura 17 – LOTTO 2 planimetria catastale piano terra

Figura 18 – LOTTO 2 planimetria rilevata piano terra

Dallo studio dell'estratto di mappa catastale e dal confronto con la forma in pianta rilevata del fabbricato, si riscontra una difformità nella sagoma del fabbricato riportata nell'attuale mappale.

Per cui è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€500,00** (diconsi **cinquecento**euro/00);
- una pratica Tipo Mappale (Pregeo) per l'aggiornamento cartografico che riporti una corretta rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato, per la quale risulta necessario un rilievo topografico con idonea strumentazione satellitare e successiva analisi dei dati con software dedicato. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€1'000,00** (diconsi **mille**euro/00);

I dati catastali riportati nel certificato storico catastale, nel certificato ipotecario, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

7.3 LOTTO 2 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Gli immobili oggetto del presente capitolo sono parte del lotto 2:

- **LOTTO 2:** proprietà delle sig.re ,
che detengono la piena proprietà del seguente immobile:
 - Appartamento costituito da cantina al piano interrato, un ambiente cucina soggiorno con accessori (bagno e ripostiglio con area esterna) al piano terra, due camere con accessori (bagno, balcone e disimpegno) al piano primo.

L'immobile è stato pignorato per la quota di 9571/16890.

L'immobile è confinante a nord-est con stradina comune privata, a sud-est con la p.lla catastale 358, a sud-ovest con la p.lla 274, a nord-ovest con la p.lla 275.

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- appartamento al piano interrato e piano terra composto di 1,5 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate, Foglio 33 p.lla 1217, categoria A3, classe 1, sup. catastale tot. 49 mq, rendita €120,08.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di mq 130,35 comprensivo dell'area esterna pari a 73.40 m², calcolata secondo la metodologia riportata in §6.1.3 (peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile) sanabile.

è risultato che per il fabbricato costituito da piano interrato, piano terra e primo piano non è presente nessun titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso

l'archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. _____ ,
né degli eredi sig.ra _____ e sig.re _____ .

Alla data degli accessi della scrivente C.T.U. presso l'Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Nocera Inferiore, non risultano ancora emessi ordini di demolizione.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentat _____ n. Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di _____ .

La proprietà dell'immobile era pervenuta al sig. _____ in parte per successione del 24.05.1980 registrata a Salerno il 28.10.1980 Vol. 583 n. 67 per la quota di 2/15, in parte per atto rogato dal notaio dott.ssa Cuotolo in Sarno, rep 806 del 18.04.1983, registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762, per la quota di 13/15.

PREZZO-BASE: euro 86'500,00-----

(diconsi ottantaseimilacinquecentoeuro /00)

7.4 LOTTO 2- QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presen _____ Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di _____ .

La proprietà dell'immobile era pervenuta al sig. _____ in parte per successione del 24.05.1980 registrata a Salerno il 28.10.1980 Vol. 583 n. 67 per la quota di 2/15, in parte per atto rogato dal notaio dott.ssa Cuotolo in Sarno, rep 806 del 18.04.1983, registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762, per la quota di 13/15
(Allegato 9).

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 9 – atto di donazione del 18.04.1983 rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762.

7.4.1 LOTTO 2- DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella su cui è edificato l'immobile non è soggetta a vincoli e ricade nelle seguenti zone del PUC del Comune di Sarno:

- zona Eao “Aree Agricole ordinarie”;

- zona Ip1 “Tessuto a prevalente destinazione produttiva”;

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 13– Certificazione di destinazione urbanistica – lotti 2-3-4.

7.5 LOTTO 2- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che per il fabbricato costituito da piano interrato, piano terra e primo piano non è presente nessun titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso l’archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. _____, né degli eredi sig.ra _____ e sig.re _____.

In merito alla valutazione della c.d. “doppia conformità” o “sanatoria ordinaria”, l’art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, l’aumento di volumetria individuato con il corpo aggiunto, classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all’art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativi all’ edificazione per mq 153,01 non rispetta i parametri ed i vincoli urbanistici previsti per la zona Eao “Aree agricole ordinarie”.

In definitiva, a parere della scrivente C.T.U., in fabbricato è abusivo, non essendo tecnicamente possibile procedere alla sanabilità del fabbricato.

Per il fabbricato in oggetto alla data degli accessi della scrivente C.T.U. presso l’Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Sarno, non risultano ancora emessi ordini di demolizione.

7.6 LOTTO 2 - QUESITO N.7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile risulta abitato dalla sig.ra _____ che lo abita con la sua famiglia. Per il compendio staggito, si stima il valore del canone mensile desumendolo dai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024 –, *cfr. vd. Tabella 4*, e dalla media dei canoni di locazione praticati nella zona in cui sono ubicati richiesti dalle agenzie immobiliari consultate, per immobili aventi caratteristiche simili, pari a 3,20 €/mq per mese.

Moltiplicando i valori suddetti per le superfici commerciali degli immobili in oggetto, così come calcolate in § 7.1.3, pari rispettivamente a 160,35 mq si stima in definitiva un canone mensili pari a circa €510,00 (diconsi cinquecentodieci/00).

Tenendo conto del canone di locazione come sopra determinato, della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, oltre altro, la scrivente C.T.U. suggerisce ragionevolmente la richiesta di una indennità di occupazione in misura ridotta, pari ad **€450,00** (diconsi **quattrocentocinquanta euro/00**).

7.7 LOTTO 2 - QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

7.7.1 LOTTO 2 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

7.7.2 LOTTO 2 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;

- Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

➤ costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

7.8 LOTTO 2-QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

7.9 LOTTO 2- QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

7.10 LOTTO 2- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

7.11 LOTTO 2 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

7.11.1 LOTTO 2 – STIMA DEL VALORE D'USO DI IMMOBILE ABUSIVA

Alla luce delle considerazioni riportate al paragrafo §7.5, l'immobile è abusivo non sanabile. Per tale abuso non risulta emesso alcun ordine di demolizione, pertanto si procede a calcolarne il valore di mercato per stima del valore d'uso.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il “valore in uso” esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

In tale procedura di stima si sono, come detto, considerati i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024, *cfr. vd. Tabella 4*, ed i valori medi del mercato immobiliare di zona rappresentato dalle agenzie immobiliari consultate, *cfr. vd. Tabella 4*, che ha portato alla formulazione di un canone di mensile di locazione pari a €3,20/mq per mese

Pertanto, considerando la superficie commerciale di mq 160,35, così come calcolata in dettaglio in *Tabella 21*, il reddito lordo annuo (R_L) è calcolato pari a

$$R_L = 3,20\text{€}/\text{mq} \times 160,35 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 6'439,41 \text{ €/anno}$$

Le spese e gli oneri ascrivibili al proprietario quali: spese per manutenzione straordinaria, reintegrazione, improduttività, assicurazioni, servizi generali, amministrazione, IMU, altre imposte, considerando i valori percentuali medi riportati nei principali manuali estimali (*vd. [redacted]*) no assimilabili al 20% del reddito lordo. Pertanto il reddito netto annuo (R_N) sarà pari al 80% del reddito lordo annuo.

$$R_N = 0,80 \times 6'439,41\text{€/anno} = 5'151,53\text{€/anno}$$

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni. Nel nostro caso facciamo

riferimento ai Titoli di Stato Italiani che attualmente offrono un rendimento pari al 3,095% (rendistato – ottobre 2024)

Il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati

- *rata: €429,29*
- *tasso: 3.095%*
- *tipo rata: anticipata, mensile*
- *durata: 15 anni*

fornisce, in definitiva, il valore d'uso della porzione abusiva di immobile, pari ad €99'468,96 (diconsi novantanovemilaquattrocentosessantoeuro/79), cfr. *Tabella 22*.

LOTTO 2 - immobile abusivo non sanabile - stima valore d'uso						
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata [mq]	Reddito Lordo [€/anno]	Rata Netta [€]	Valore d'uso [€]
Superficie piano terra	67.43	1.00	67.43	2,589.31 €	172.62 €	39,996.85 €
Superficie piano primo	67.43	1.00	67.43	2,589.31 €	172.62 €	39,996.85 €
Superficie balconi	20.38	0.35	7.13	273.91 €	18.26 €	4,231.02 €
Superficie cantina	30.60	0.60	18.36	705.02 €	47.00 €	10,890.44 €
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	73.40	0.10	7.34	281.86 €	18.79 €	4,353.80 €
Superficie raggugliata - abusiva non sanabile [mq]			160.35	6,439.41 €	429.29 €	99,468.96 €

Tabella 22 – LOTTO 2 – calcolo valore d'uso immobile abusivo non sanabile

7.11.2 LOTTO 2 – VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§ 7.1.4, 7.1.5 e 7.1.6, la superficie commerciale calcolata in §7.1.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §7.11.1, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a:

€99.468,96

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€500,00** (diconsi **cinquecentoeuro/00**);

- **pratica Tipo Mappale** (Pregeo) per l'aggiornamento cartografico che riporti una corretta rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato, per la quale risulta necessario un rilievo topografico con idonea strumentazione satellitare e successiva analisi dei dati con software dedicato. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€1'000,00** (diconsi **milleeuro/00**)
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€9'946,96** (diconsi **novemilanovecentoquarantaseieuro/96**);
- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa **€1'500,00** ad appartamento (diconsi **millecinque-centoeuro/00**);

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €86'500,00 (diconsi ottantaseimilacinquecentoeuro/00).

8. LOTTO 3 – FOGLIO 33 P.LLA 1216

8.1 LOTTO 3 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

8.1.1 LOTTO 3 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene costituente il lotto 3 consiste in un capannone sito in via Vecchia Lavorate n.99 nel comune di Sarno, costituito da un piano terra e un piano ammezzato oltre un'area esterna.

All'immobile si accede attraverso un cancello in ferro con accesso carrabile.

L'immobile è confinante:

- a nord-est con stradina comune privata;
- a sud-est con la p.lla 358;
- a sud-ovest con la p.lla 274;
- a nord-ovest con la p.lla 275.

In *Figura 19* e *Figura 20* si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui è ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.



Figura 19 – LOTTO 3- localizzazione immobile – vista satellitare

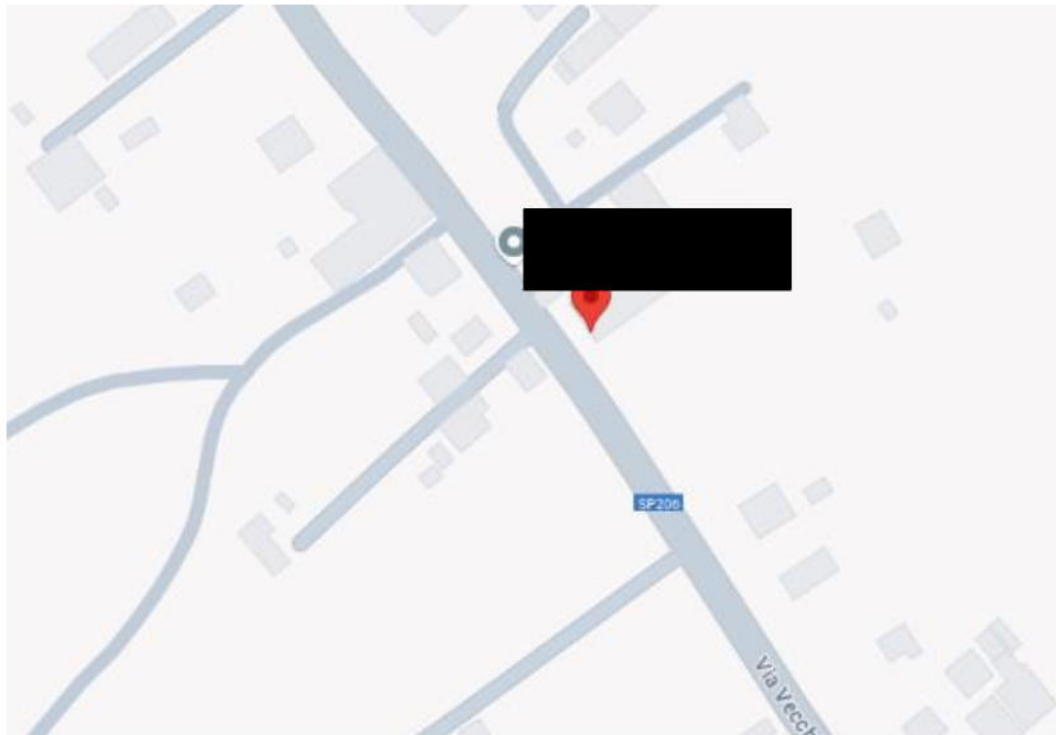


Figura 20 – LOTTO 3--localizzazione immobile su mappa toponomastica

8.1.2 LOTTO 3 – CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è costituito da un capannone con un piano ammezzato e un'area esterna. L'immobile è ubicato al civico n. 99 di via Vecchia Lavorate e si accede attraverso un cancello in ferro carrabile scorrevole, che immette in un'area esterna, che si estende per tutta la larghezza dell'immobile cfr. vd. *Foto 79e Foto 80*.

Percorrendo l'area esterna, si accede al capannone attraverso una porta scorrevole in ferro, con un modulo costituito da una porta a battente ad un'anta che consente il solo accesso pedonale.

Oltrepassando la porta di ingresso, ci si immette in un ambiente aperto costituito da un pannello di separazione che occupa solo il lato sud-est del capannone per circa 6 mt di lunghezza e 4 mt di larghezza a partire dal fondo. A destra dell'ambiente aperto, attraverso un piccolo disimpegno, si accede a due bagni con antibagno, ed è ubicata una scala in ferro che conduce al piano ammezzato. Al piano terra accanto alla scala è ubicato un ambiente ad uso ufficio. Il piano ammezzato si estende per tutta la lunghezza del capannone, per una larghezza di circa 2,50 mt, ed è costituito da un locale ufficio, situato nella zona sud-ovest, e da uno spazio aperto cfr. vd. *Foto 81 a Foto 91*.



Foto 79- LOTTO 3- cancello di ingresso



Foto 80- LOTTO 3- area esterna



Foto 81 - LOTTO 3- area esterna



Foto 82 - LOTTO 3- capannone



Foto 83 - LOTTO 3-capannone zona nord-est



Foto 84 - LOTTO 3-scala in ferro



Foto 85 - LOTTO 3-capannone



Foto 86 - LOTTO 3- disimpegno



Foto 87 – LOTTO 3-wc



Foto 88 – LOTTO 3- ufficio 1



Foto 89 – LOTTO 3- piano ammezzato



Foto 90 – LOTTO 3- ufficio 2



Foto 91 – LOTTO 3- ufficio 2

A supporto di quanto finora descritto si riporta in *Figura 21*, – in linea con il testo per semplicità di consultazione – uno schizzo planimetrico del capannone disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

Le planimetrie quotate dell'immobile in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 15*.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 15 – planimetrie quotate degli immobili – lotto 3.

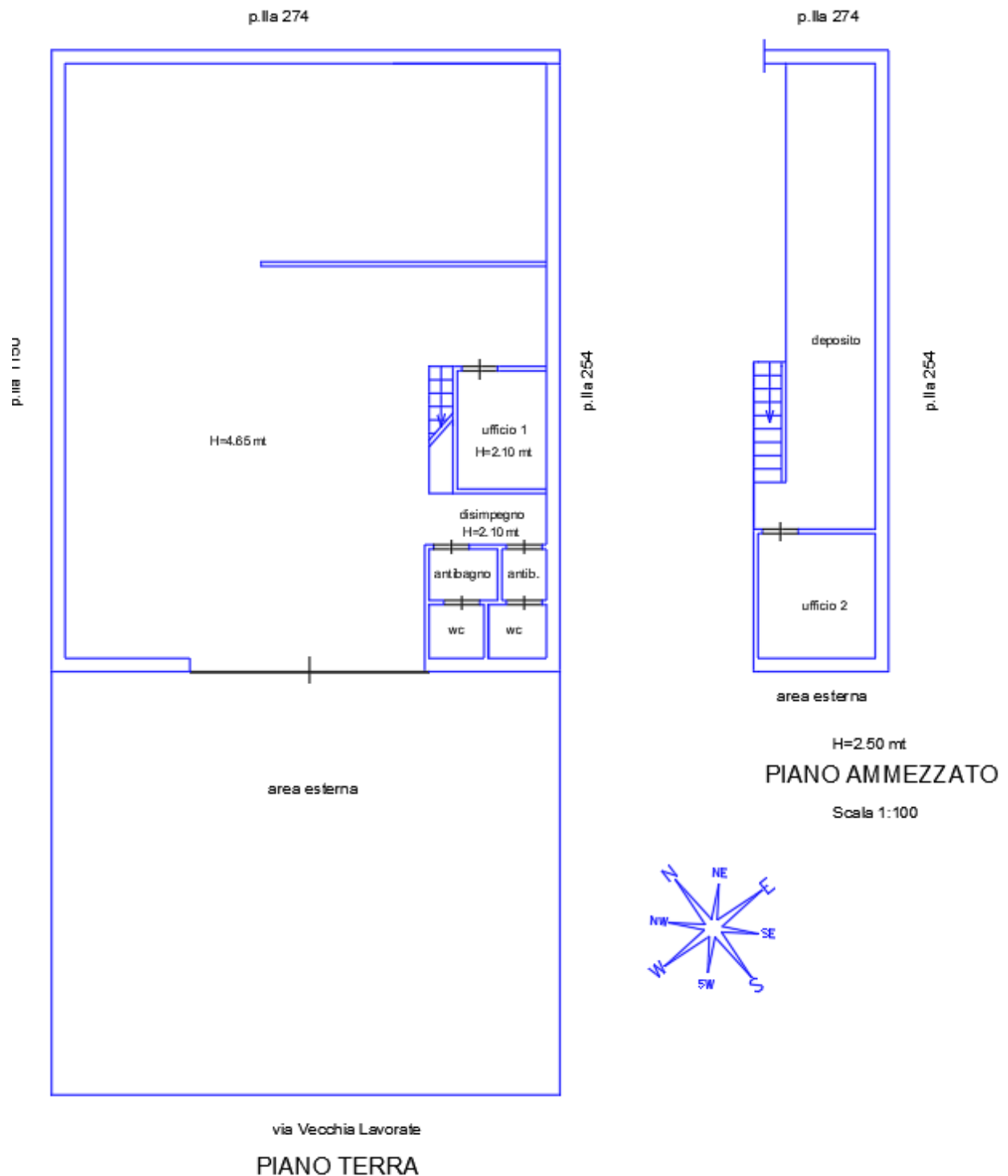


Figura 21 – LOTTO 3 - planimetria capannone

8.1.3 LOTTO 3 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM – Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta dell'immobile, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguaglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al §8.5, sono state calcolate:

- la superficie commerciale dell'immobile conforme ritenuta abusiva e non sanabile per la quale alla data della presente stima non risulta emesso ordine di demolizione, *cfr. vd. Tabella 23*, pari complessivamente a mq 195.87.

LOTTO 3 - superficie abusiva non sanabile			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Superficie piano terra	159.03	1.00	159.03
Superficie piano ammezzato	36.84	1.00	36.84
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	58.76	0.10	5.88
Superficie ragguagliata - abusiva non sanabile [mq]			195.87

Tabella 23 – LOTTO 3 – superfici ragguagliata dell'immobile abusivo non sanabile

8.1.4 LOTTO 3 – STRUTTURE E RIFINITURE

L'immobile del lotto 3 da un punto di vista strutturale è costituito da una struttura in acciaio, con copertura in lamiera e tamponatura in blocchi di cemento. Una scala interna con struttura in acciaio e gradini in legno permette il collegamento tra il piano terra ed il piano ammezzato. La parte sommitale delle pareti è costituita da vetri con intelaiatura in acciaio.

L'immobile si presenta con rifiniture di livello sufficiente: tutte le pareti sono tinteggiate a tempera e prive di intonaco, ad eccezione degli ambienti utilizzati ad ufficio e wc dove è presente l'intonaco e la tinteggiatura con pittura idrolavabile; la

pavimentazione è di tipo industriale; gli infissi sono in alluminio con singolo vetro, l'apertura di ingresso è costituita da una porta scorrevole in ferro. Le porte interne degli uffici e dei bagni sono in legno tamburato, i rivestimenti dei bagni in gres porcellanato.

All'area esterna, dotata di una pavimentazione in cemento, si accede mediante un cancello scorrevole in ferro. Il confine dell'immobile è delimitato da un muretto in cemento dell'altezza di circa 1 mt, sormontato da una ringhiera in ferro, di altezza pari circa a 1 mt.

8.1.5 LOTTO 3 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Il locale è dotato dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice intercettate dal quadro elettrico generale;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue bionde e nere con condutture sotto traccia.

Tutti gli impianti di alimentazione sono allacciati alle reti di erogazione esterne.

8.1.6 LOTTO 3 - STATO DI CONSERVAZIONE

Il capannone/deposito si presenta complessivamente in condizioni sufficienti di conservazione. Gli intonaci interni si presentano complessivamente privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi,

La tinteggiatura interna a tempera, di colore grigio per la fascia inferiore delle pareti per circa 1,5 mt di altezza, di colore bianco per la restante parte delle pareti perimetrali, presenta degli aloni biancastri per una fascia di circa 20 cm di altezza da terra e presenta delle esfoliazioni in alcuni punti. Al piano ammezzato, in corrispondenza del lato sud-est e dello spigolo nord-est, la tinteggiatura presenta esfoliazioni e bollature per una fascia di circa 1,50 mt di altezza nella zona al di sotto della parte vetrata.

Gli intonaci delle facciate esterne dell'immobile si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi, a meno del cornicione perimetrale che sul bordo presenta dei distacchi. La pitturazione esterna si presenta annerita e andrebbe rinnovata.

8.1.7 LOTTO 3 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa delle parti; sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata. Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere. Peraltro l'acquisto di un immobile all'asta viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e soggiace ad una disciplina speciale contenuta nel codice di procedura civile; disciplina che non contempla alcuna norma specifica sull'efficienza energetica e che, appunto perché speciale, prevale su quella generale.

8.2 LOTTO 3 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

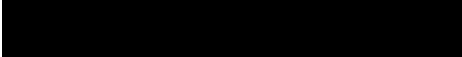
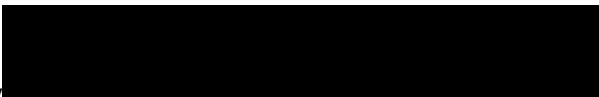
L'immobile facente parte del lotto 3 è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- capannone-deposito al piano terra riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 2, categoria C3, classe 5, consistenza 91 mq, rendita €267,89;
- capannone-deposito al piano terra e ammezzato riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 3, categoria C1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita €845,96;
- area esterna riportata nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 1, bene comune non censibile.

Tali immobili provengono dalla p.lla pignorata riportata nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, che è stata soppressa.

La p.lla 1216 deriva in ordine cronologico di modifiche a ritroso dalle precedenti p.lle 804, 8041 e 15.

L'immobile catasta 

-  quota di proprietà pari a 3/9;
-  quota di proprietà pari a 2/9;
-  er la quota di proprietà pari a 2/9;
-  8 per la quota di proprietà pari a 2/9.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 7 – estratto mappe catastali Foglio 33;

Allegato 16–planimetria catastale, visura catastale storica – lotto 3.

8.2.1 DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio delle planimetrie catastali e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso gli immobili oggetto di esecuzione, si sono riscontrate le seguenti incongruenze.

- le p.lle sub 2 e 3 formano un unico ambiente, privo di separazioni in direzione longitudinale, con un ingresso unico, differentemente dal catastale dove si presentano divise da una parete e con due accessi separati. E' presente un pannello soltanto in direzione trasversale, che separa la porzione di capannone posta a nord-est dalla restante parte, così come indicato nella planimetria catastale.

In *Figura 22, Figura 23, Figura 24* si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra le planimetrie catastali del piano terra e piano primo depositate rispetto a quelle disegnate dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi con annotazione delle difformità riscontrate.



Figura 22 - LOTTO 3 planimetria catastale piano terra sub 2

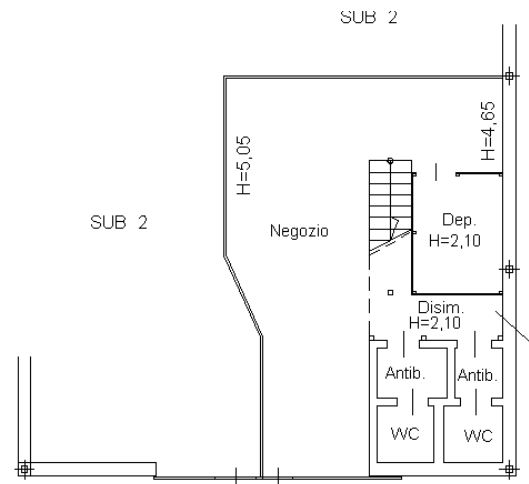


Figura 23 - LOTTO 3 planimetria catastale piano terra sub 3

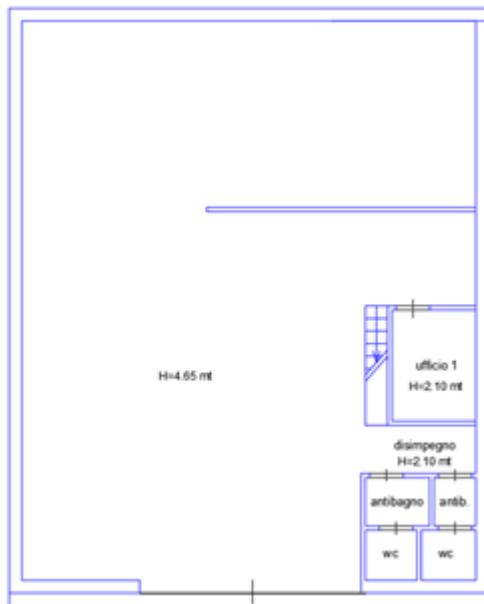


Figura 24 - LOTTO 3 planimetria rilevata piano terra

In seguito a regolarizzazione urbanistica, è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€500,00**, (diconsi **cinquecentoeuro/00**);

I dati catastali riportati nel certificato storico catastale, nel certificato ipotecario, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

- **LOTTO 3:** proprietà delle sig.re _____ , _____ , _____ che detengono la piena proprietà dei seguenti immobili:
 - un capannone costituito da un piano terra e un piano ammezzato oltre un'area esterna, sito in via Vecchia Lavorate n.99 nel comune di Sarno;

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- capannone-deposito al piano terra riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 2, categoria C3, classe 5, consistenza 91 mq, rendita €267,89;
- capannone-deposito al piano terra e ammezzato riportato nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 3, categoria C1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita €845,96;
- area esterna riportata nel NCEU del Comune di Sarno, alla via Vecchia Lavorate n. 99, Foglio 33 p.lla 1216, sub 1, bene comune non censibile.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che per il fabbricato del lotto 3 è presente un ordine di sospensione e demolizione delle opere abusive da parte del Comune di Sarno emesso in data 21.10.2004 prot. n. 19663. Successivamente è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24.12.2003 dal sig. _____, in data 17.11.2004 prot. n. 21702 per la realizzazione di una struttura in acciaio da adibire ad uso laboratorio artigianale e negozio, rispondente per struttura e distribuzione degli spazi a quella che la sottoscritta ha rilevato in sede di sopralluogo. Tuttavia, la giurisprudenza amministrativa, all'esito di un'interpretazione letterale, logica e sistematica della suddetta disposizione ha precisato che il condono edilizio previsto ai sensi dall'art. 32 cit. si applica unicamente in presenza di nuove costruzioni che abbiano destinazione residenziale, non essendo ammissibile, tra l'altro, in presenza di una normativa eccezionale, postulare una sua interpretazione analogica

Pertanto, è presente un volume totale pari a mq 195,87: mq 159,03 al piano terra e mq 36,84 al primo piano.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata [REDACTED] istrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di [REDACTED] .

La proprietà era pervenuta al sig. [REDACTED] mediante atto di donazione rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo rep. n. 806 del 18.04.1983, trascritto a Salerno il 26.04.1983 n. 4762 dal padre [REDACTED] nato a Sarno il 20.02.1929

PREZZO-BASE TERRENO AREA DI SEDIME: euro 9'500,00-----

(diconsi novemilacinquecentoeuro /00)

COSTI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEL FABBRICATO: euro 16'500,00-----

(diconsi sedicimilacinquecentoeuro/00)

8.4 LOTTO 3 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata [REDACTED] con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di [REDACTED] .

La proprietà era pervenuta al sig. [REDACTED] mediante atto di donazione rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo rep. n. 806 del 18.04.1983, trascritto a Salerno il 26.04.1983 n. 4762 dal padre [REDACTED] nato a Sarno il 20.02.1929 (*Allegato 9*).

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 9– atto di donazione del 18.04.1983 rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762.

8.4.1 LOTTO 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella su cui è edificato l'immobile non è soggetta a vincoli e ricade nelle seguenti zone del PUC del Comune di Sarno:

- zona Eao “Aree Agricole ordinarie”;
- zona Ip1 “Tessuto a prevalente destinazione produttiva”;

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 14- Certificazione di destinazione urbanistica.

8.5 LOTTO 3 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che per il fabbricato del lotto 3 è presente un ordine di sospensione e demolizione delle opere abusive da parte del Comune di Sarno emesso in data 21.10.2004 prot. n. 19663. In tale ordinanza si avvertiva il sig. _____ che *“l’inottemperanza all’ordinanza allo scadere di 90 giorni comporterà l’immediata attivazione delle procedure per l’acquisizione al patrimonio comunale del manufatto abusivo sopra descritto e dell’intero mappale sul quale insiste il manufatto stesso” (cfr. Allegato 17).*

Inoltre è sta _____
_____ data 17.11.2004 prot. n. 21702 (cfr. Allegato 18).

L’istanza di Condonò Edilizio aveva ad oggetto, come descritto nella relazione descrittiva e dai grafici di progetto allegati alla richiesta, la realizzazione di una struttura in acciaio da adibire ad uso laboratorio artigianale e negozio, rispondente per struttura e distribuzione degli spazi a quella che la sottoscritta ha rilevato in sede di sopralluogo.

La giurisprudenza amministrativa, all’esito di un’interpretazione letterale, logica e sistematica della suddetta disposizione ha precisato che il condono edilizio previsto ai sensi dall’art. 32 cit. si applica unicamente in presenza di nuove costruzioni che abbiano destinazione residenziale, non essendo ammissibile, tra l’altro, in presenza di una normativa eccezionale, postulare una sua interpretazione analogica (cfr. Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 12 dicembre 2012, n. 6381).

Pertanto, è presente un volume totale pari a mq 195,87: mq 159,03 al piano terra e mq 36,84 al primo piano.

In merito alla valutazione della c.d. “doppia conformità” o “sanatoria ordinaria”, l’art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, la nuova edificazione, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, non rispetta i parametri ed i vincoli urbanistici previsti per la zona Eao e IP1.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

- Allegato 17 – Ordine di sospensione e demolizione delle opere abusive da parte del Comune di Sarno emesso in data 21.10.2004 prot. n. 19663 – lotto 3;
- Allegato 18– Istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24.12.2003 prot. n. 21702 del 17.11.2004 – lotto 3

8.6 LOTTO 3 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile è in possesso degli esecutati, che tuttavia non lo utilizzano, difatti al momento del sopralluogo risultava sgombro da persone e cose.

Per il compendio staggito, si stima il valore del canone mensile desumendolo dai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024 –, *cfr. vd.*

Tabella 24

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: NA (NAPOLI)

Comune: SARNO

Rasda/area: Polifonici/55 367/55 VALENTINO, SPAMENDOLA/VECCHIA LAVORATE, LAVORATE CENTRO, V. MORFASZE, QUATTROFUMI, FOSSALLUPARA, S. VITO, VERACQUARO

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 01

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni tipici	NORMALE	455	660	L	2,8	4,2	L

, e dalla media dei canoni di locazione praticati nella zona in cui sono ubicati richiesti dalle agenzie immobiliari consultate per immobili aventi caratteristiche similari, pari a 3,50 €/mq per mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SARDEGNA

Comune: SARNO

Fascia/zone: Po/Forica/SS 367/VS VALENTINO, SPAMENDOLA, VECCHIA LAVORATE, LAVORATE CENTRO, V. POZZAZZE, V. QUATTROFUMI, V. POSSALUPARA, V. S. VITO, V. BRACQUANO

Codice di zona: 01

Micronome catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	455	660	L	2,8	4,2	L

Tabella 24 – LOTTO 3 – Valori OMI 1 semestre anno 2024 industriale

Moltiplicando i valori suddetti per le superfici commerciali dell'immobile in oggetto, così come calcolate in §8.1.3, pari a 195,87 mq, si stima in definitiva il canone mensile pari a circa €685,00 (diconsi seicentottantacinque/00).

Tenendo conto del canone di locazione come sopra determinato, della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, oltre altro, la scrivente C.T.U. suggerisce ragionevolmente la richiesta di una indennità di occupazione in misura ridotta, pari a **€550,00** (diconsi cinquecentocinquanta euro/00).

8.7 LOTTO 3 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

8.7.1 LOTTO 3 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

8.7.2 LOTTO 3 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**

- A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

8.8 LOTTO 3 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

8.9 LOTTO 3 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

8.10 LOTTO 3 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

8.11 LOTTO 3 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

8.11.1 LOTTO 3 – STIMA DEI COSTI DI ABBATTIMENTO DELL'IMMOBILE ABUSIVO

Alla luce delle considerazioni riportate al paragrafo §8.5, l'immobile è abusivo non sanabile. Per tale abuso risulta emesso ordine di sospensione e demolizione delle opere abusive da parte del Comune di Sarno emesso in data 21.10.2004 prot. n. 19663, pertanto si procede a calcolare i costi per l'abbattimento dell'immobile e il valore di mercato dell'area di sedime su cui giace l'immobile.

I costi di demolizione e smaltimento del fabbricato oggetto del presente lotto vengono valutate tenendo conto delle voci di costo del prezziario LL.PP. Regione Campania 2024 e sono stimati pari a **€16.480,00**.

8.11.2 LOTTO 3 – STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI SEDIME

Il valore economico del terreno della p.lla 1216 è valutato dalla sottoscritta con la consultazione dei valori fondiari medi unitari Regione Campania (Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023), aggiornati all'anno 2023, per la Zona n. 1 della Provincia di Salerno (Agro Nocerino Sarnese), facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è ricavato un valore di mercato unitario pari a 30,00€/m². Considerando l'estensione catastale della corte esterna e dell'area sui cui giace l'immobile, pari complessivamente a 319 m² e moltiplicandola per il valore di mercato unitario ricavato, si stima il seguente valore di mercato del terreno:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 319 \text{ m}^2 = \mathbf{€9'570,00}$$

8.11.3 LOTTO 3 - VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§8.1.2, 8.1.4, 8.1.5 e 8.1.6, la superficie commerciale calcolata in §8.1.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §§8.11.1 e 8.11.2, il più probabile valore di mercato dell'area di sedime, arrotondato al difetto, è stimato in **€9'500,00** (diconsi **novemilacinquecentoeuro/00**); i costi di demolizione e smaltimento del fabbricato, arrotondati in eccesso, sono stimati in **€16.500,00** (diconsi **sedicimilacinquecentoeuro/00**).

9. LOTTO 4 – FOGLIO 33 P.LLE 1115 E 1326 (EX P.LLA 13)

9.1 LOTTO 4 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

9.1.1 LOTTO 4 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

I beni costituenti il lotto 4 consistono in due capannoni e varie tettoie site in via Vecchia Lavorate n.95 nel comune di Sarno oltre ad un'ampia area esterna.

All'immobile si accede attraverso un cancello in ferro con accesso carrabile, da via Vecchia Lavorate n. 95, percorrendo la traversa per circa 20 mt, voltando a sinistra e percorrendo per circa 20 mt la traversa fino in fondo.

I beni sono costituiti dal terreno, identificato catastalmente con la p.lla 1115 in parte coltivato, che occupa la zona ovest e confina con via Vecchia Lavorate e da un'ampia area esterna che è in parte occupata da due tettoie, due capannoni e da una serie di piccole tettoie recintate utilizzate come ricovero per animali da cortile.

La traversa privata che conduce al cancello fa parte della p.lla 1115.

In *Figura 25* e *Figura 26* si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui è ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.



Figura 25 – LOTTO 4-- localizzazione immobile – vista satellitare

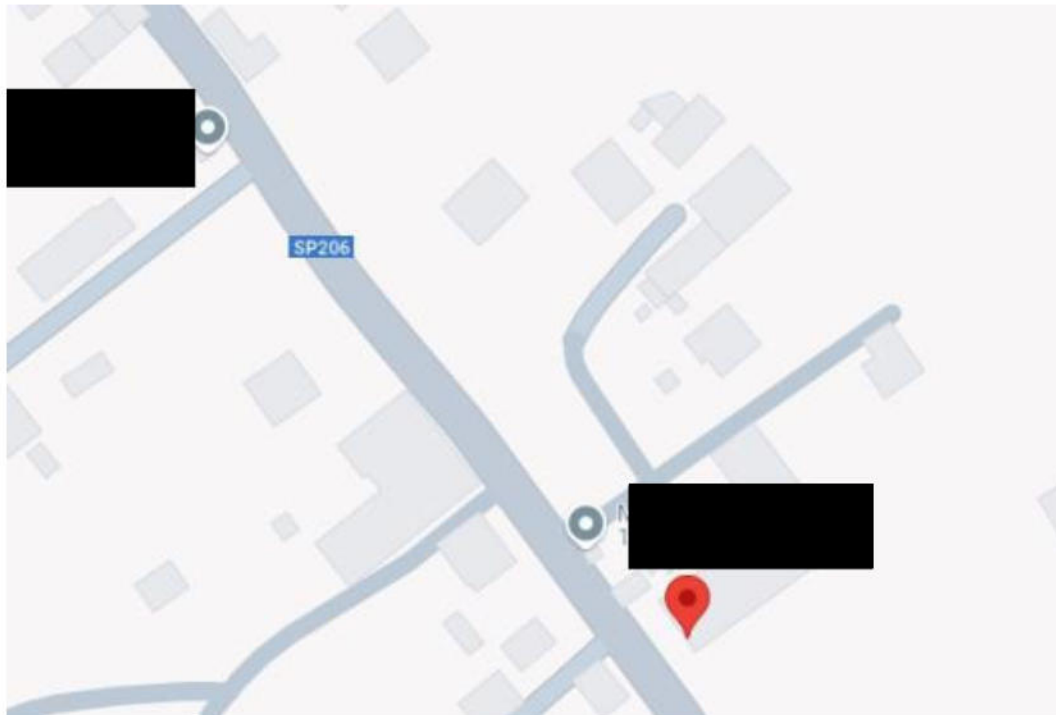


Figura 26 – LOTTO 4--localizzazione immobile su mappa toponomastica

Gli immobili sono confinanti:

- a nord-est con la p.lla 848;
- a sud-est con le p.lle 705-14-704;
- a sud-ovest con via Vecchia Lavorate;
- a nord-ovest con le p.lle 1312 e 1313;

9.1.2 LOTTO 4 – CARATTERISTICHE GENERALI

Il lotto 4 è costituito dalla p.lla terreno 1115 e dalla p.lla 1326 (ex p.lla 13).

Le due particelle costituiscono un'unica proprietà, in quanto sono unite senza separazioni di alcun tipo.

Alla proprietà si accede mediante un ampio cancello carrabile in ferro. A sinistra si estende la p.lla 1115, che è in parte coltivata a ortaggi ed è delimitata su via Vecchia Lavorate e sulla traversa privata al civico n.95 da un muretto in cemento di altezza pari circa a 1mt sormontato da una ringhiera in ferro di circa 1mt di altezza, *cfr. vd. da Foto 94 a Foto 96.*

La zona davanti al cancello e sul lato est è occupata da un'ampia area esterna asfaltata. Nella zona nord della p.lla 1326, in posizione centrale è ubicata un'ampia tettoia, utilizzata per deposito di balle di fieno, *cfr. vd. da Foto 97 a Foto 100.*

Di fronte, lungo il confine sud, è presente un'altra tettoia, che poggia sul muro di cinta di circa 3 mt di altezza, confinante con altre proprietà. La zona sud ovest della tettoia è occupata da un ambiente ad uso ufficio, realizzato con moduli vetrati in pvc, poggiati su un muretto in cemento di altezza pari circa ad 1 mt, *cfr. vd. da Foto 101 a Foto 104.*

Di fianco alla tettoia, è ubicato un capannone, diviso in due parti: alla prima parte, si accede mediante una porta in ferro posta di fianco alla porta dell'ufficio, che immette in un'area ad uso deposito; alla seconda parte si accede mediante una porta in alluminio e vetro, posta sul lato nord-est del capannone. In particolare, oltrepassando la porta si accede ad un ambiente cucina di servizio, dove sulla destra è ubicato un bagno e in fondo un ripostiglio, *cfr. vd. da Foto 105 a Foto 112.*

Proseguendo verso sud-est, in adiacenza a tale capannone, è posta un'ulteriore tettoia, la cui zona sud-ovest è occupata da un locale deposito dotato di una porta in ferro di accesso, e la zona adiacente alla cucina da un locale bagno dotato di porta e finestra, *cfr. vd. da Foto 113 a Foto 115.*

Proseguendo ancora verso sud-est in adiacenza alla tettoia, è ubicato un ampio capannone, la cui zona sud-ovest è occupata in parte da un ambiente ufficio, *cfr. vd. da Foto 116 a Foto 120.*

L'area nord-est della p.lla 1326 (ex p.lla 13) è occupata da una serie di piccole tettoie utilizzate per il ricovero di animali da cortile, *cfr. vd. da Foto 121 a Foto 123.*



Foto 92- LOTTO 4- traversa privata p.lla 1115



Foto 93- LOTTO 4- cancello di ingresso



Foto 94 – LOTTO 4- terreno p.lla 1115



Foto 95 – LOTTO 4- terreno p.lla 1115



Foto 96 – LOTTO 4-terreno p.lla 1115



Foto 97 – LOTTO 4-area esterna



Foto 98 – LOTTO 4-area esterna



Foto 99 – LOTTO 4- tettoia 1



Foto 100 – LOTTO 4-tettoia 1



Foto 101 – LOTTO 4- tettoia 2



Foto 102 – LOTTO 4- tettoia 2



Foto 103 – LOTTO 4- ufficio 1



Foto 104 – LOTTO 4- ufficio 1



Foto 105 – LOTTO 4- deposito 1



Foto 106 – LOTTO 4- deposito 1



Foto 107 – LOTTO 4- capannone 1



Foto 108 – LOTTO 4- cucina



Foto 109 – LOTTO 4- cucina



Foto 110 - LOTTO 4- ripostiglio

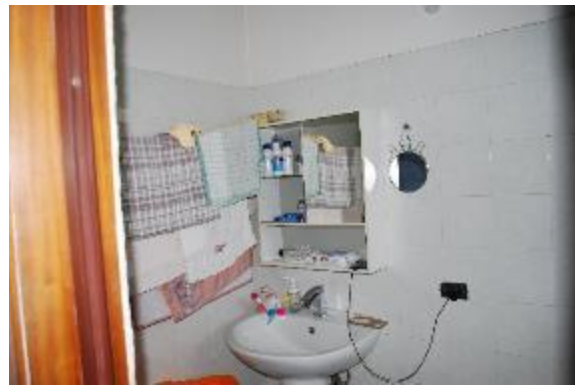


Foto 111 - LOTTO 4- wc 1



Foto 112 - LOTTO 4- wc 1



Foto 113 - LOTTO 4- tettoia 3



Foto 114 - LOTTO 4- tettoia 3



Foto 115 - LOTTO 4- wc 2



Foto 116 - LOTTO 4- capannone 2



Foto 117 - LOTTO 4- deposito 3

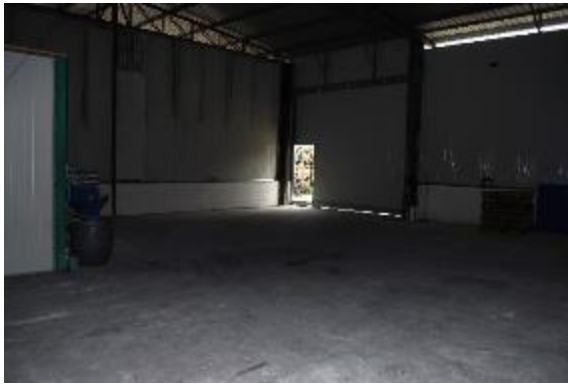


Foto 118 – LOTTO 4- deposito 3



Foto 119 – LOTTO 4- ufficio 2



Foto 120 – LOTTO 4- ufficio 2



Foto 121 – LOTTO 4- tettoie area nord-est



Foto 122 – LOTTO 4- tettoie area nord-est



Foto 123 – LOTTO 4- tettoie area nord-est

A supporto di quanto finora descritto si riporta in *Figura 27 e Figura 28*, – in linea con il testo per semplicità di consultazione – uno schizzo planimetrico del capannone disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

Le planimetrie quotate dell'immobile in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 19*.

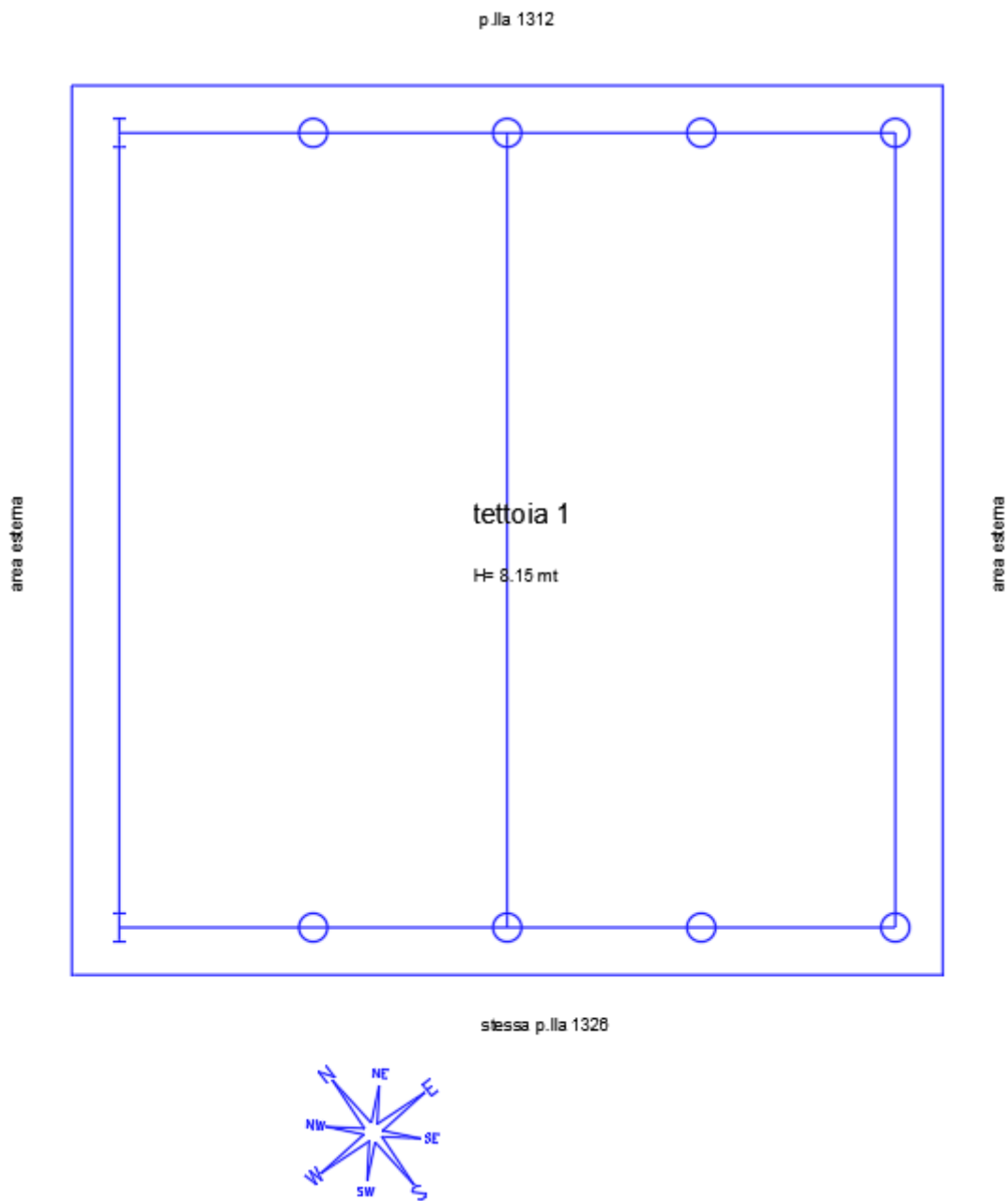


Figura 27 – LOTTO 4 - planimetria tettoia

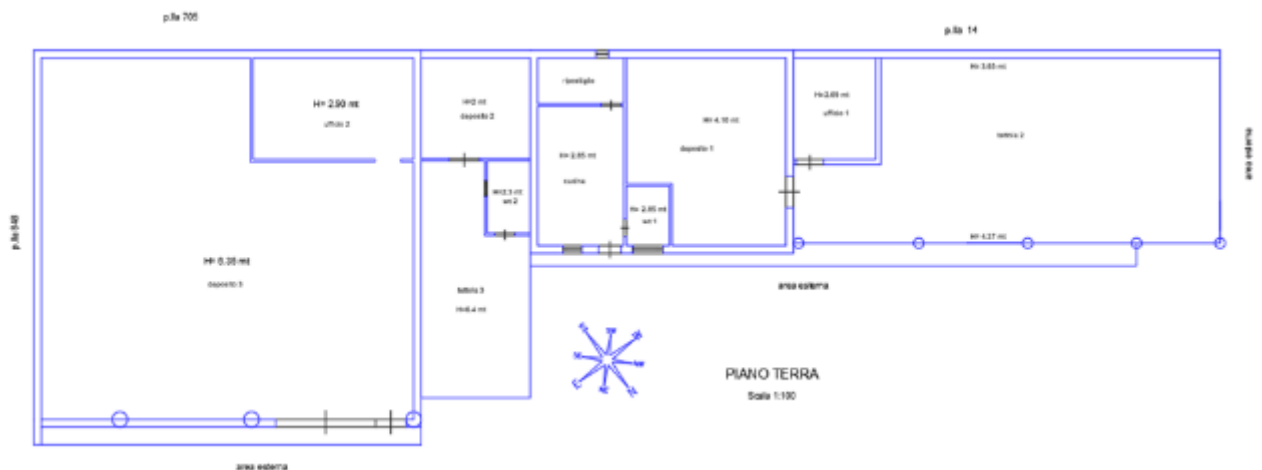


Figura 28 – LOTTO 4 - planimetria capannoni e tettoie

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 19 – planimetrie quotate degli immobili – lotto 4.

9.1.3 LOTTO 4 – METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM – Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta dell'immobile, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguaglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al paragrafo §9.5, sono state calcolate:

- la superficie commerciale dell'immobile conforme ritenuta abusiva e non sanabile per la quale alla data della presente stima non risulta emesso ordine di demolizione, *cfr. vd. Tabella 25*, pari complessivamente a mq 350.04.

LOTTO 4 - superficie abusiva non sanabile			
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Superficie capannone 1	98.73	1.00	98.73
Superficie deposito 2 e wc2	24.11	1.00	24.11
Superficie capannone 2	227.21	1.00	227.21
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	105.01	0.10	10.50
Superficie ragguagliata - abusiva non sanabile [mq]			350.04

Tabella 25 -LOTTO 4- superfici ragguagliata dell'immobile abusivo non sanabile

9.1.4 LOTTO 4 - STRUTTURE E RIFINITURE

Gli immobili del lotto 4 da un punto di vista strutturale si compongono di due capannoni costituiti da una struttura in acciaio, con copertura in lamiera e tamponatura in blocchi di cemento.

Gli immobili si presentano con rifiniture di livello normale:

- degli ambienti che costituito il capannone 1:
 - l'ufficio 1 è intonaco e tinteggiato con pittura idrolavabile, gli infissi e la porta di ingresso sono in pvc a doppio vetro camera, la pavimentazione è in gres porcellanato;
 - il deposito 1 è privo di tinteggiatura, è dotato di pavimentazione di tipo industriale, la porta di accesso è in ferro, e le finestre poste nel lato superiore delle pareti sono costituite da intelaiatura in ferro con semplice vetro;
 - gli ambienti della cucina, bagno e ripostiglio sono tinteggiati con pittura idrolavabile, hanno pavimentazione in gres porcellanato e le pareti del bagno e della cucina in corrispondenza dell'angolo cottura hanno rivestimenti in gres porcellanato, le porte di accesso al wc ed al ripostiglio con in legno tamburato, quella esterna, che dà accesso alla cucina, è in pvc con semplice vetro camera, così come gli infissi delle finestre presenti nei vari ambienti. Le finestre sono dotate di inferriate in ferro;

- il deposito 2 è dotato di una porta di accesso in ferro, dotata di pavimento in cemento;
- il wc 2 è dotato di pavimento e rivestimento delle pareti in gres porcellanato, l'infisso della finestra è in pvc con semplice vetro camera, la porta di accesso è in pvc;
- il capannone 2 è tinteggiato a tempera, provvisto di pavimentazione in cemento, con pannelli di chiusura sul lato nord-est in lamiera;
- l'area esterna è dotata di pavimentazione in cemento e vi si accede attraverso un cancello in ferro a due battenti, un muro di cinta in cemento ne delimita il confine lungo tutti i lati;
- l'area esterna coltivata, corrispondente alla p.lla catastale n. 1115, è delimitata sul confine da un muretto in cemento armato sormontato da una ringhiera in ferro.

9.1.5 LOTTO 4 – IMPIANTI TECNOLOGICI

I locali sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice intercettate dal quadro elettrico generale;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue bionde e nere con condutture sotto traccia.

Tutti gli impianti di alimentazione sono allacciati alle reti di erogazione esterne.

9.1.6 LOTTO 4 – STATO DI CONSERVAZIONE

I vari ambienti si presentano complessivamente in condizioni normali di conservazione. Gli intonaci interni e la tinteggiatura si presentano complessivamente privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi.

Gli intonaci delle facciate esterne dell'immobile si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi. La tinteggiatura esterna si presenta in normale stato di conservazione.

9.1.7 LOTTO 4 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa delle parti; sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata. Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere. Peraltro l'acquisto di un immobile all'asta viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e soggiace ad una disciplina speciale contenuta nel codice di procedura civile; disciplina che non contempla alcuna norma specifica sull'efficienza energetica e che, appunto perché speciale, prevale su quella generale.

9.2 LOTTO 4- QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Gli immobili facenti parte del lotto 4 sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1115, are 15,25;
- ente urbano riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1326 (ex p.lla 13), di superficie pari a are 29,86.

Su tale p.lla insiste il fabbricato riportato nel NCEU al Foglio 33, p.lla 1326 sub 1, categoria C3, classe 4, consistenza 600 mq, rendita presunta €1.538,28, in quanto non è presente agli atti del catasto la planimetria catastale.

La p.lla 1326 deriva dalla soppressa p.lla 13, in seguito a tipo mappale del 03.03.2011, pratica n. SA0134874 in atti dal 03.03.2011 per nuova costruzione.

La p.lla 1115 è stata oggetto dei seguenti frazionamenti:

- frazionamento del 07.06.1994 prot. n. 492206 in atti dal 24.01.2001 che ha portato alla soppressione della p.lla 44 e a modifica delle p.lle 1045-1046;

- frazionamento del 30.07.2002 prot. n. 265234 in atti dal 30.07.2022 (istanza 240744/2002, che ha portato alla soppressione della p.lla 1044 e ha modificato la p.lla 1053;

Gli immobili catastalmente risultano intestati alle sig.re:

- [redacted] a di proprietà pari a 12/18;
- [redacted] a di proprietà pari a 2/18;
- [redacted] ta di proprietà pari a 2/18;
- [redacted] la quota di proprietà pari a 2/18.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 7– estratto mappe catastali Foglio 33;

Allegato 20 –planimetria catastale, visura catastale storica lotto 4.

9.2.1 LOTTO 4 – DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio delle planimetrie catastali e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso gli immobili oggetto di esecuzione, si è riscontrata l'assenza della planimetria catastale degli immobili.

Per cui è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€1.000,00**, (diconsi **milleeuro/00**);

I dati catastali riportati nel certificato storico catastale, nel certificato ipotecario, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

9.3 LOTTO 4 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Gli immobili oggetto del presente capitolo sono parte del lotto 4:

- **LOTTO 4:** proprietà delle sig.re _____ ,
che detengono la piena proprietà dei seguenti immobili:
 - terreno, identificato catastalmente con la p.lla 1115 in parte coltivato, che occupa la zona ovest e confina con via Vecchia Lavorate;
 - ampia area esterna che è in parte occupata da due tettoie, due capannoni e da una serie di piccole tettoie recintate utilizzate come ricovero per animali da cortile.

Il pignoramento è relativo alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà degli immobili.

Gli immobili sono confinanti a nord-est con la p.lla 848, a sud-est con le p.lle 705-14-704, a sud-ovest con via Vecchia Lavorate, a nord-ovest con le p.lle 1312 e 1313.

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1115, are 15,25;
- ente urbano riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 1326 (ex p.lla 13), di superficie pari a are 29,86.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di mq 350,04 al piano terra comprensivo dell'esterna pari a 105.05 m², calcolata secondo la metodologia riportata in §6.1.3 (peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile), a cui si aggiungono la restante parte di terreno (mq 2625) della p.lla 1326 (ex p.lla 13) e i mq 1525 della p.lla 1115.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia dal sig. _____ , in data 19.07.2001 prot. n. 17909 per la realizzazione di un fabbricato rurale con struttura in calcestruzzo articolato su due livelli, di cui uno completamente interrato ad utilizzo garage e deposito macchine agricole, l'altro al piano terra adibito a deposito anticrittogamici e deposito contenitori sul sedime delle p.lle 1115 e p.lla 1326 (ex p.lla 13).

Allo stato attuale la sottoscritta ha appurato che il fabbricato per cui era stata richiesta Concessione Edilizia non è stato realizzato mentre sono stati realizzati due capannoni con struttura in acciaio.

Nessun altro titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso l'archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. _____ , né degli eredi sig.ra _____ .

Pertanto, è presente un volume in eccesso pari a mq 245,03.

Per il fabbricato in oggetto alla data degli accessi della scrivente C.T.U. presso l'Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Nocera Inferiore, non risultano ancora emessi ordini di demolizione.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

Al sig. la proprietà della p.lla 13 (ora 1326) era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 20.10.1995, racc. 6382 rep. n. 21500, registrato a Salerno con n. 7289 in data 27.10.1995, dal sig. nato a Sarno il 20.01.1950.

La proprietà della p.lla 1115 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 21.07.1997, rep. n. 23464, registrato a Salerno con n. 5663 in data 29.07.1997 dai sig.ri nato a Sarno il 15.06.1932 e nata a Sarno il 28.05.1939.

PREZZO-BASE: euro 318'500,00-----

(diconsi trecentodiciottomilacinquecentoeuro /00)

9.4 LOTTO 4 - QUESITO N. 5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà degli immobili costituenti il lotto 4 è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a [REDACTED] con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

Al sig. la proprietà della p.lla 13 (ora 1326) era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 20.10.1995, racc. 6382 rep. n. 21500, registrato a Salerno con n. 7289 in data 27.10.1995, dal sig. nato a Sarno il 20.01.1950 (*cfr. Allegato 21*).

La proprietà della p.lla 1115 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. [REDACTED] rep. n. 23464, registrato a Salerno con n. 5663 in data 29.07.1997 dai sig.ri nato a Sarno il 15.06.1932 e [REDACTED] (*r. Allegato 22*).

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 21 – atto di compravendita del 20.10.1995 rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno rep. n. 21500 registrato a Salerno con n. 7289 in data 27.10.1995.

Allegato 22 – atto di compravendita del 21.07.1997 rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno rep. n. 23464 registrato a Salerno con n. 5663 in data 29.07.1997.

9.5 LOTTO 4- QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno è risultato che è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia dal sig. _____, in data 19.07.2001 prot. n. 17909 per la realizzazione di un fabbricato rurale con struttura in calcestruzzo articolato su due livelli, di cui uno completamente interrato ad utilizzo garage e deposito macchine agricole, l'altro al piano terra adibito a deposito anticrittogamici e deposito contenitori sul sedime delle p.lle 1115 e p.lla1326 (ex p.lla 13).

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarno con nota del 09.05.2002, notificava al sig. _____ il parere favorevole della Commissione Edilizia della seduta del 25.03.2002 verbale n. 24, *“a condizione che fosse esibita planimetria particolareggiata della quale fosse indicato il distacco tra il fabbricato e la sede stradale, che non doveva essere inferiore a ml 30,00, in quanto trattasi di strada provinciale ricadente fuori dal centro abitato”*, e richiedeva una serie di documenti ad integrazione di quelli già presentati per il rilascio della Concessione Edilizia(cfr. Allegato 23).

Allo stato attuale la sottoscritta ha appurato che il fabbricato per cui era stata richiesta Concessione Edilizia non è stato realizzato mentre sono stati realizzati due capannoni con struttura in acciaio.

Nessun altro titolo edilizio ordinario o in sanatoria è presente presso l'archivio del settore urbanistica del Comune né ai nominativi del sig. _____, né degli eredi sig.ra _____ e sig.re _____.

In merito alla valutazione della c.d. “doppia conformità” o “sanatoria ordinaria”, l'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, la realizzazione della nuova volumetria, classificabile come intervento di nuova edificazione, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativi ad una edificazione per mq 245,03, non rispetta i parametri ed i vincoli urbanistici previsti per la zona Eao e Ip2, per cui non è sanabile.

Per la volumetria realizzata non risultano ancora emessi ordini di demolizione presso l'Ufficio U.O.S. Condonò del Comune di Sarno.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 23 – Richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 17909 del 19.07.2001.

9.5.1 LOTTO 4 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle dei terreni non sono soggette ad alcun vincolo e ricadono in:

- zona IP2 “tessuto a prevalente destinazione commerciale” la p.lla 1326;
- zona Eao “aree agricole ordinarie” la p.lla 1115.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 14– Certificazione di destinazione urbanistica lotto 2-3-4.

9.6 LOTTO 4 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Il capannone 1 risulta utilizzato dai proprietari come deposito di macchinari agricoli e gli ambienti di cucina, bagno e ripostiglio sono utilizzati dalla sig.ra .

Il capannone 2 al momento del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

Parte dell'area esterna della p.lla 1326 è utilizzata come ricovero per animali da cortile di proprietà delle esegutate.

La p.lla 1115 è in parte coltivata dalle esegutate.

Per il compendio staggito, si stima il valore del canone mensile desumendolo dai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024 –, *cfr. vd. Tabella*

24

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SARDEGNA

Comune: SARNO

Fascia/zona: Po/forica/SS 367/VS VALENTINO, SPAMENDOLA, VECCHIA LAVORATE, LAVORATE CENTRO, V/POPPAZZE, V/QUATTROFUMI, V/ROSSALI, PAPA, V/SVITO, V/BRACIGLIANO

Codice di zona: 01

Micronome cabale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	455	660	L	2,8	4,2	L

, e dalla media dei canoni di locazione praticati nella zona in cui sono ubicati richiesti dalle agenzie immobiliari consultate, per immobili aventi caratteristiche simili, pari a 3,50 €/mq per mese.

Moltiplicando il valore suddetto per le superfici commerciali degli immobili in oggetto, così come calcolate in §9.1.3, pari rispettivamente a 350,00 mq, si stima in definitiva un canone mensile pari a circa €1.190,00 (diconsi millecentonovanta/00).

Tenendo conto del canone di locazione come sopra determinato, della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, oltre altro, la scrivente C.T.U. suggerisce ragionevolmente la richiesta di una indennità di occupazione in misura ridotta, pari ad **€900,00** (diconsi **novecentoeuro**/00).

9.7 LOTTO 4 - QUESITO N.8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

9.7.1 LOTTO 4 - SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione reg. gen. n. 1262, reg. part. n. 1071 del 10.01.2003, contro i sig.ri _____ e _____ con asservimento a favore del Comune di Sarno, con cui si obbligava a destinare ad area parcheggio di pertinenza del fabbricato rurale a costruirsi l'area di 31,93 mq, ricadente nel mappale 13 e ad adibire il fabbricato a realizzarsi ad attività agricola e non utilizzare gli ambienti abitativi quali residenza se non per coltivatori diretti

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

9.7.2 LOTTO 4 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **PRESENTI**
 - ✓ Iscrizione n. 28906/3719 del 25.07.2017 - ipoteca legale in favore di SOGET SPA Società di Gestione Entrate e Tributi con sede in via Venezia 49 Pescara per €72.234,18 contro la sig.ra _____ nato a Sarno il 02.07.1957 gravante sulla quota di 2/3 dell'immobile foglio 33 p.lla 1326 sub 1;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 17655/13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del _____, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1;
- Difformità urbanistico-edilizie: **PRESENTI**
 - ✓ Gli immobili sono abusivi non sanabili;
- Difformità catastali: **PRESENTI**
 - ✓ pratica catastale DOCFA con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in €1.000,00 (diconsi mille-euro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 3*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;
- costo di cancellazione n. 1 ipoteca giudiziale: €94,00.

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

9.8 LOTTO 4 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

9.9 LOTTO 4 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

9.10 LOTTO 4 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

9.11 LOTTO 4 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

9.11.1 LOTTO 4 – STIMA DEL VALORE D'USO DI IMMOBILE ABUSIVA

Alla luce delle considerazioni riportate al paragrafo §9.5, gli immobili sono abusivi non sanabili. Per tale abuso non risulta emesso alcun ordine di demolizione, pertanto si procede a calcolarne il valore di mercato per stima del valore d'uso.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il “valore in uso” esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

In tale procedura di stima si sono, come detto, considerati i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2024, *cfr. vd. Tabella 4*, ed i valori medi del mercato immobiliare di zona rappresentato dalle agenzie immobiliari consultate, *cfr. vd. Tabella 4*, che ha portato alla formulazione di un canone di mensile di locazione pari a €3,50/mq per mese

Pertanto, considerando la superficie commerciale di mq 350,04, così come calcolata in dettaglio in *Tabella 26*, il reddito lordo annuo (R_L) è calcolato pari a

$$R_L = 3,50\text{€/mq} \times 350,04 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 15'142,51 \text{ €/anno}$$

Le spese e gli oneri ascrivibili al proprietario quali: spese per manutenzione straordinaria, reintegrazione, improduttività, assicurazioni, servizi generali, amministrazione, IMU, altre imposte, considerando i valori percentuali medi riportati nei principali manuali estimali (*vd. Forte/De Rossi, Realfonzo, Michieli*) sono assimilabili al 20% del reddito lordo. Pertanto il reddito netto annuo (R_N) sarà pari al 80% del reddito lordo annuo.

$$R_N = 0,80 \times 15'142,51\text{€/anno} = 1'009,50\text{€/anno}$$

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni. Nel nostro caso facciamo riferimento ai Titoli di Stato Italiani che attualmente offrono un rendimento pari al 3,095% (rendistato – ottobre 2024)

Il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati

- *rata: €429,29*
- *tasso: 3.095%*
- *tipo rata: anticipata, mensile*
- *durata: 15 anni*

fornisce, in definitiva, il valore d'uso della porzione abusiva di immobile, pari ad €233'904,95 (diconsi duecentotrentatremilanovecentoquattroeuro/95), *cfr. Tabella 26.*

LOTTO 4 - immobile abusivo non sanabile - stima valore d'uso						
Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]	Reddito Lordo [€/anno]	Rata Netta [€]	Valore d'uso [€]
Superficie capannone 1	98.73	1.00	98.73	4,146.45 €	276.43 €	64,049.81 €
Superficie deposito 2 e wc2	24.11	1.00	24.11	1,012.41 €	67.49 €	15,638.60 €
Superficie capannone 2	227.21	1.00	227.21	9,542.61 €	636.17 €	147,403.77 €
Superficie area esterna pertinenziale (30% superficie utile abitabile)	105.01	0.10	10.50	441.04 €	29.40 €	6,812.77 €
Superficie ragguagliata - abusiva non sanabile [mq]			350.04	15,142.51 €	1,009.50 €	233,904.95 €

Tabella 26 – calcolo valore d'uso immobile abusivo non sanabile

9.11.2 LOTTO 4 – STIMA DEL VALORE DEL TERRENO

Per stimare il valore economico del terreno che eccede l'area di sedime e l'area già considerata come pertinenza del fabbricato nel calcolo della consistenza nel paragrafo §9.1.3 con la consultazione dei valori fondiari medi unitari Regione Campania (Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023), aggiornati all'anno 2023, per la Zona n. 1 della

Provincia di Salerno (Agro Nocerino Sarnese), mediante un'indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente simili a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è ricavato un valore di mercato unitario pari a 30,00€/m². Considerando l'estensione del terreno della p.lla 1326 (ex p.lla 13), pari complessivamente a 2986.00 m², escludendo la superficie occupata dai fabbricati, pari complessivamente a 350.00 m², sottraendo da essa la superficie commerciale ritenuta pari a 10.50 m², calcolata secondo la metodologia riportata in §9.1.3 (peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile e moltiplicando la superficie sopra indicata per il valore di mercato unitario ricavato, si stima il seguente valore di mercato di detta porzione di terreno:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 2625.00 \text{ m}^2 = \text{€}78'750,00$$

Considerando l'estensione del terreno della p.lla 1115, pari complessivamente a 1525,00 m² e moltiplicando la superficie sopra indicata per il valore di mercato unitario ricavato, si stima il seguente valore di mercato di detta porzione di terreno:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 1525.00 \text{ m}^2 = \text{€}45'750,00$$

I valori dei terreni p.lla 1326 (ex 13) e p.lla 1115 sono pari rispettivamente a **€78'750,00** (diconsi **settantottomilasettecentocinquanta**euro/00) e **€45'750,00** (diconsi **quarantacinquemilasettecentocinquanta**euro/00).

9.11.3 LOTTO 4 - VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§9.1.2, 9.1.4, 9.1.5 e 9.1.6, la superficie commerciale calcolata in §9.1.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §9.11.1 e §9.11.2, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a:

$$\text{€}233.904 + \text{€}78'750,00 + \text{€}45'750,00 = \text{€}358'404,00$$

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€1.000,00** (diconsi **milleeuro/00**);
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€35'840,00** (diconsi **trentacinquemilaottocentoquarantaeuro/00**);
- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 ad immobile, per un totale di **€3'000,00** (diconsi **tremilaeuro/00**);

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €318'500,00 (diconsi trecentodiciottomilacinquecentoeuro/00).

10. LOTTO 5 – FOGLIO 33 P.LLA 46

10.1 LOTTO 5 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto 5 è costituito dal terreno individuato al Foglio 33 p.lla 46 del Comune di Sarno. ad utilizzo frutteto, con estensione pari a 1.851 mq. Al terreno si accede dalla via Vecchia Lavorate attraverso una stradina interpoderale che passa di fianco alla p.lla 1326 (ex p.lla 13) e alle p.lle 1312, 1313 e 848.

Il terreno è confinante:

- a nord-est con le p.lle 298-1068-1069;
- a sud-est con la p.lla 256;
- a sud-ovest con la p.lla 848;
- a nord-ovest con la p.lla 1199

In *Figura 29* si riporta la vista satellitare del terreno oggetto di stima, prodotta mediante l'utilizzo dell'applicazione Geoportale della Provincia di Salerno.



Figura 29 – LOTTO 5- localizzazione immobile – vista satellitare

Il terreno è privo di recinzioni, a parte dei pali di legno infissi nel terreno che ne delimitano i confini sui lati nord, est e sud, *cfr. vd. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.*** e Foto 125.



Foto 124 – LOTTO 5 -p.lla 46



Foto 125 – LOTTO 5 -p.lla 46

10.2 LOTTO 5 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il terreno è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 46, are 18,51;

L'immobile catastalmente risulta intestato alle sig.re:

- | | | |
|--------------|--|---------------------|
| – |  | di proprietà pari a |
| 12/18; | | |
| – | | di proprietà pari a |
| 2/18; | | |
| – | | di proprietà pari a |
| 2/18; | | |
| – | | quota di proprietà |
| pari a 2/18. | | |

Il terreno è stato oggetto di frazionamento in atti dall'11.05.1989 e tale frazionamento ha modificato la p.lla 848.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 23 –visura catastale storica lotto 5.

10.3 LOTTO 5 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

L'immobile oggetto del presente paragrafo costituisce il lotto 5:

- **LOTTO 5:** proprietà delle sig.

che detengono la piena proprietà del seguente immobile:

- terreno Foglio 33 p.lla 46 ad utilizzo frutteto, con estensione pari a 1.851 mq, con accesso dalla via Vecchia Lavorate attraverso una stradina interpoderale.

Il pignoramento è relativo alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà degli immobili.

Il terreno è confinante a nord-est con le p.lle 298-1068-1069, a sud-est con la p.lla 256, a sud-ovest con la p.lla 848, a nord-ovest con la p.lla 1199.

L'immobile è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 46, are 18,51.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a [REDACTED] con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso .

Al sig. la proprietà della p.lla 46 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 23.04.2001, rep. n. 27751, registrato a Salerno con n. 9203 in data 10.05.2001, dal sig. nato a Sarno il 26.05.1936

PREZZO-BASE: euro 55'500,00-----

(diconsi cinquantamilacinquecentoeuro /00)

10.4 LOTTO 5 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà del terreno individuato al Foglio 33 p.lla 46, costituente il lotto 5 è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

Al sig. la proprietà della p.lla 46 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 23.04.2001, rep. n. 27751, registrato a Salerno con n. 9203 in data 10.05.2001, dal sig. nato a Sarno il 26.05.1936 (cfr. Allegato 25).

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 25 – atto di compravendita del 23.04.2001 rogato dal notaio dott. B. [REDACTED] ep. n. 27751, registrato a Salerno con n. 9203 in data 10.05.2001

10.5 LOTTO 5 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il bene staggito appartenente al lotto in esame è costituito da un terreno, pertanto si procede a verificarne la destinazione urbanistica.

10.5.1 LOTTO 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella del terreno non è soggetta a vincoli e ricade nelle seguenti zone del PUC del Comune di Sarno:

- zona Eao “Aree Agricole ordinarie”;
- zona Eia “Aggregati in ambito rurale”;

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 26– Certificazione di destinazione urbanistica lotti 5-6-7.

10.6 LOTTO 5 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.

Il terreno è occupato dal sig. [REDACTED], giovane imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 29 marzo 2004 n. 99 con le agevolazioni di cui all’art. 15 Legge 441-1998, mediante contratto di locazione con il quale la sig.ra [REDACTED], concede in locazione al sig. [REDACTED] i terreni foglio 33 p.lle 46, 803 e foglio 35 p.lle 1045, 2244 e 670, con canone annuo pari a €300,00.

Tale contratto è stato registrato il 21.02.2018 presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T, con durata dal 12.02.2018 al 11.02.2033 (*cfr. vd. Allegato 26*).

Da un’indagine condotta dalla sottoscritta presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Pagani è risultato che sono state pagate le dovute imposte di registro annuali (*cfr. vd. Allegato 28*).

Per il compendio staggito, si stima che il canone di locazione attuale è consono con il bene locato.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 26 – Contratto di locazione registrato il 21.02.2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T – lotti 5-6-7;

Allegato 28 – Verifica esistenza contratti di locazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, interrogazione e copia contratto.

10.7 LOTTO 5 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

10.7.1 LOTTO 5 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

10.7.2 LOTTO 5 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 17655/13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del

, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1;
- Difformità urbanistico-edilizie: **ASSENTI**
- Difformità catastali: **ASSENTI**

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 3*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

10.8 LOTTO 5 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10.9 LOTTO 5 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

10.10 LOTTO 5 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

10.11 LOTTO 5 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

10.11.1 LOTTO 5 – VALORE DI MERCATO

Per stimare il valore economico del terreno, nel calcolo della consistenza nel paragrafo §10.1 con la consultazione dei valori fondiari medi unitari Regione Campania (Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023), aggiornati all'anno 2023, per la Zona n. 1 della Provincia di Salerno (Agro Nocerino Sarnese), mediante un'indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente similari a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è ricavato un valore di mercato unitario pari a 30,00€/m². Considerando l'estensione del terreno della p.lla 46 pari a 1851 mq e moltiplicando la superficie sopra indicata per il valore di mercato unitario ricavato, si stima il seguente valore di mercato di detto terreno:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times S_c = 30 \text{ €/m}^2 \times 1851.00 \text{ m}^2 = \text{€}55'530,00$$

Il valore del terreno della p.lla 46 con arrotondamento per difetto è pari a **€55'500,00** (diconsi **cinquantamilacinquecentoeuro/00**)

11. LOTTO 6 – FOGLIO 33 P.LLE 803 E 313

11.1 LOTTO 6 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

I beni costituenti il lotto 6 consistono in due terreni con accesso dalla traversa che parte da via Vecchia Lavorate n.38 nel comune di Sarno.

In *Figura 30* e in *Figura 31* si riportano le viste satellitari dei due terreni, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Geoportale della Provincia di Salerno.

I terreni sono confinanti:

p.lla 803:

- a nord-est con strada pubblica;
- a sud-est con strada pubblica;
- a sud-ovest con la p.lla 313;
- a nord-ovest con le p.lle 1368-1369-1033-1035.

p.lla 313:

- a nord-est con strada pubblica e p.lla 803;
- a sud-est con p.lla 282;
- a sud-ovest con la p.lla 104;
- a nord-ovest con le p.lle 885-802-1368.



Figura 30 – LOTTO 6- localizzazione immobile p.lla 803 – vista satellitare



Figura 31 – LOTTO 6- localizzazione immobile p.lla 313 – vista satellitare

In particolare, ai terreni si accede percorrendo per circa 40 mt la traversa che parte da via Vecchia Lavorate n. 38. I terreni, di estensione pari a 1436 mq (p.lla 803) e 936 mq (p.lla 313), sono privi di recinzioni, per cui si accede direttamente dalla strada. I terreni sono occupati da alberi di noci e nocciole, *cfr. vd. Foto 126 e Foto 127.*



Foto 126 – LOTTO 6 -p.lla 803



Foto 127 – LOTTO 6 -p.lla 313

11.2 LOTTO 6 – QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

I terreni sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 803, are 14,36;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 313, are 9,36.

Gli immobili catastalmente risultano intestati alle sig.re:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 2/18.

Il terreno p.lla 803 risulta individuato alla partita 1655, fra la maggiore consistenza della p.lla n. 100 di are 43,08 ed individuato con la nuova p.lla 803 (ex 100/c).

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 28 –visure catastali storiche lotto 6.

11.3 LOTTO 6 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Gli immobili oggetto del presente paragrafo costituiscono il lotto 6:

- **LOTTO 6:** proprietà delle sig.re [REDACTED],
che detengono la piena proprietà del seguente immobile:
 - terreno Foglio 33 p.lla 803 ad utilizzo noceto e nocelleto, con estensione pari a 1.436 mq, con accesso dalla via Vecchia Lavorate n. 38;
 - terreno Foglio 33 p.lla 313 ad utilizzo noceto e nocelleto, con estensione pari a 936 mq, con accesso dalla via Vecchia Lavorate n. 38.

Il pignoramento è relativo alla quota di ½ di proprietà degli immobili.

Il terreno p.lla 803 è confinante a nord-est con strada pubblica e p.lla 803, a sud-est con p.lla 282, a sud-ovest con la p.lla 104, a nord-ovest con le p.lle 1368-1369-1033-1035.

Il terreno p.lla 131 è confinante a nord-est con strada pubblica, a sud-est con con strada pubblica, a sud-ovest con la p.lla 313, a nord-ovest con le p.lle 885-802-1368.

L'immobile è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 803, are 14,36;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 33, p.lla 313, are 9,36.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

Al sig. (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra) la proprietà della p.lla 803 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 14.04.1995, rep. n. 21045, registrato a Sarno con n. 2991 in data 28.04.1995, dal sig nato a Sarno il 30.09.1939.

La p.lla 313 era pervenuta al sig. (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra) mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Raffaele Laudisio di Sarno in data 13.04.1989, rep. n. 2090, registrato a Eboli con n. 1113 in data 20.04.1989, dai sig.ri nato a Sarno il 09.08.1946 e [REDACTED]

PREZZO-BASE: euro 71'000,00-----
(diconsi settantunomilaeuro/00)

11.4 LOTTO 6 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà dei terreni individuati al Foglio 33 p.lla 803 e p.lla 313, è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di .

Al sig. (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra) la proprietà della p.lla 803 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 14.04.1995, rep. n. 21045, registrato a Sarno con n. 2991 in data 28.04.1995, dal sig. nato a Sarno il 30.09.1939 (*cfr. Allegato 29*).

La p.lla 313 era pervenuta al sig. (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra) mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Raffaele Laudisio di Sarno in data 13.04.1989, rep. n. 2090, registrato a

Eboli con n. 1113 in data 20.04.1989, dai sig.ri _____ nato a Sarno il 09.08.1946 e _____ nato a Sarno il 02.04.1910 (*cfr. Allegato 30*).

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 29 – atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 14.04.1995, rep. n. 21045, registrato a Sarno con n. 2991 in data 28.04.1995 – lotto 6;

Allegato 30 – atto di compravendita rogato dal notaio dott. Raffaele Laudisio di Sarno in data 13.04.1989, rep. n. 2090, registrato a Eboli con n. 1113 in data 20.04.1989- lotto 6.

11.5 LOTTO 6 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il bene staggito appartenente al lotto in esame è costituito da un terreno, pertanto si procede a verificarne la destinazione urbanistica.

11.5.1 LOTTO 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle dei terreni non sono soggette a vincoli e ricadono nella seguente zona del PUC del Comune di Sarno:

- zona Eapr “Aree Agricole periurbane di salvaguardia”.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 25– Certificazione di destinazione urbanistica lotti 5-6-7.

11.6 LOTTO 6 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Il terreno p.lla 813 è occupato dal sig. _____, giovane imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 29 marzo 2004 n. 99 con le agevolazioni di cui all'art. 15 Legge 441-1998, mediante contratto di locazione con il quale la sig.ra _____, concede in locazione al sig. _____ i terreni foglio 33 p.lle 46, 803 e foglio 35 p.lle 1045, 2244 e 670, con canone annuo pari a €300,00.

Tale contratto è stato registrato il 21.02.2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T, con durata dal 12.02.2018 al 11.02.2033 (*cfr. vd Allegato 26*).

Da un'indagine condotta dalla sottoscritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani è risultato che sono state pagate le dovute imposte di registro annuali (*cfr. vd. Allegato 27*).

Per il compendio staggito, si stima che il canone di locazione attuale è consono con il bene locato.

Relativamente al terreno individuato al Foglio 33 p.lla 313 non è presente alcun contratto di locazione, per cui tale terreno risulta occupato senza titolo.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 26 – Contratto di locazione registrato il 21.02.2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T – lotti 5-6-7;

Allegato 27 – Verifica esistenza contratti di locazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, interrogazione e copia contratto.

11.7 LOTTO 6 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

11.7.1 LOTTO 6 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

11.7.2 LOTTO 6 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 17655/13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore del

, dichiarato dal Tribunale di Nocera

Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1;

- Difformità urbanistico-edilizie: **ASSENTI**
- Difformità catastali: **ASSENTI**

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 3*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

11.8 LOTTO 6 - QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

11.9 LOTTO 6- QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

11.10 LOTTO 6- QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

11.11 LOTTO 6 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

11.11.1 VALORE DI MERCATO

Per stimare il valore economico del terreno, nel calcolo della consistenza nel paragrafo §11.1 con la consultazione dei valori fondiari medi unitari Regione Campania (Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023), aggiornati all’anno 2023, per la Zona n. 1 della Provincia di Salerno (Agro Nocerino Sarnese), mediante un’indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente similari a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è ricavato un valore di mercato unitario pari a 30,00€/m². Considerando l’estensione dei terreni delle p.lla 803 (1436 mq) e p.lla 313 (936 mq) e moltiplicando le superfici sopra indicate per il valore di mercato unitario ricavato, si stimano i seguenti valori di mercato dei detti terreni:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 1436.00 \text{ m}^2 = \text{€}43'080,00 \text{ (p.lla 803)}$$

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 936.00 \text{ m}^2 = \text{€}28'080,00 \text{ (p.lla 313)}$$

Il valore del lotto 6 arrotondato per difetto è pari a **€71'000,00** (diconsi **settantunomila**euro/00)

12. LOTTO 7 – FOGLIO 35 P.LLE 1045 E 2244

12.1 LOTTO 7 – QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

I beni costituenti il lotto 7 consistono in due terreni con accesso dalla traversa che parte da via Vecchia Lavorate n.38 nel comune di Sarno, percorrendo per circa 300 mt la detta traversa. I terreni sono confinanti ed hanno accesso diretto da una strada sterrata sul lato nord-est, che dà accesso anche ad altri terreni, in particolare si può accedere a piedi e con automezzi attraverso la carraia esistente, che inizia dalla carraia Faraone giunge sul confine dei fondi.

I terreni sono privi di recinzione, a parte dei paletti di legno altri circa 80 cm che ne delimitano il confine sui vari lati, sono utilizzati a noceto e nocelleto ed hanno estensione pari a 1467 mq (p.lla 2244) e 1873 mq (p.lla 1045), *cfr. vd. Foto 128 e Foto 129.*



Foto 128 – LOTTO 7 -strada di accesso



Foto 129 – LOTTO 7 -p.lla 1045

I terreni sono confinanti:

- a nord con le p.lle 1634 e 1635;
- a est con la p.lla 2245;
- a sud con la p.lla 684;
- a ovest con le p.lle 1120 e 689.

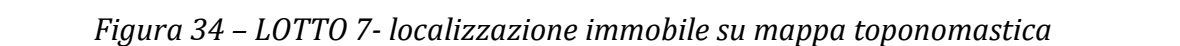
In *Figura 32*, in *Figura 33* e in *Figura 34* si riportano le viste satellitari dei due terreni e una localizzazione su mappa toponomastica, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Geoportale della Provincia di Salerno.



Figura 32 – LOTTO 7- localizzazione immobile p.lla 1045 – vista satellitare



Figura 33 – LOTTO 7- localizzazione immobile p.lla 2244 – vista satellitare



I terreni sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 2244, are 14,67;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 1045, are 18,73;

– nata a Sarno il 02/11/1957 per la quota di proprietà pari a 12/18;

– _____, nata a Sarno il 26/09/1982 per la quota di proprietà pari a 2/18;

La p.lla 2244 deriva dalla particella 683, che è stato oggetto di frazionamento del 28.06.2004, prot. n. SA0261465. Il detto frazionamento ha portato alla costituzione della p.lla 2244 (ex 683/b) e 2245 (ex 683/b), quest'ultima di altri proprietari.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 30 –visure catastali storiche lotto 7.

12.3 LOTTO 7 – QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Gli immobili oggetto del presente paragrafo costituiscono il lotto 7:

- **LOTTO 7:** proprietà delle sig.re _____ ,
che detengono la piena proprietà dei seguenti immobili:
 - terreno Foglio 35 p.lla 2244 ad utilizzo noceto e nocelleto, con estensione pari a 1.467 mq, con accesso dalla via Vecchia Lavorate n. 38 percorrendola per circa 300 mt;
 - terreno Foglio 35 p.lla 1045 ad utilizzo noceto e nocelleto, con estensione pari a 1873 mq, con accesso dalla via Vecchia Lavorate n. 38 percorrendola per circa 300 mt.

Il pignoramento è relativo alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà degli immobili.

- a nord con le p.lle 1634 e 1635;
- a est con la p.lla 2245;
- a sud con la p.lla 684;
- a ovest con le p.lle 1120 e 689.

I terreni sono confinanti a nord con le p.lle 1634 e 1635, a est con la p.lla 2245, a sud con la p.lla 684, a ovest con le p.lle 1120 e 689.

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 2244, are 14,67;
- terreno riportato nel NCT del Comune di Sarno, Foglio 35, p.lla 1045, are 18,73.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di _____ .

Al sig. _____ (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra _____) la proprietà della p.lla 2244 era pervenuta mediante atto di _____

compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 19.07.2004, rep. n. 31426, registrato a Sarno con n. 25422 in data 28.04.1995, dal sig.

nato a Sarno il 05.08.193.

La p.lla 1045 era pervenuta ai sig. _____ ed _____ mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Giovanni Battista Laudisio di Sarno in data 22.02.1980, racc. 6987 rep. n. 57782, registrato a Salerno con n. 2559 in data 26.02.1980, dalla sig.ra _____ nata a Sarno il 01.01.1913.

PREZZO-BASE: euro 100'000,00-----
(diconsi centomila euro/00)

12.4 LOTTO 7 – QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà dei terreni individuati al Foglio 35 p.lla 2244 e p.lla 1045, è pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 09.12.2004 presentata a Pagani, con Registrazione Volume 38 n. 4 registrato in data 10.06.2005, in seguito al decesso di

Al sig. _____ (in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra _____) la proprietà della p.lla 2244 era pervenuta mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 19.07.2004, rep. n. 31426, registrato a Sarno con n. 25422 in data 28.04.1995, dal sig.

nato a Sarno il 05.08.1935(cfr. *Allegato 31*).

La p.lla 1045 era pervenuta ai sig. _____ ed _____ mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Giovanni Battista Laudisio di Sarno in data 22.02.1980, racc. 6987 rep. n. 57782, registrato a Salerno con n. 2559 in data 26.02.1980, dalla sig.ra _____ nata a Sarno il 01.01.1913.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 31 – atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 19.07.2004, rep. n. 31426, registrato a Sarno con n. 25422 in data 28.04.1995;

12.5 LOTTO 7 – QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il bene staggito appartenente al lotto in esame è costituito da un terreno, pertanto si procede a verificarne la destinazione urbanistica.

12.5.1 LOTTO 7- DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle dei terreni ricadono nella seguente zona del PUC del Comune di Sarno:

- zona Eapr “Aree Agricole periurbane di salvaguardia”.

Le particelle dei terreni sono soggette ai seguenti vincoli:

- vincolo idraulico “P1” (falda affiorante);
- rischio idraulico basso “R1”;
- vulnerabilità media “V2”.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 25– Certificazione di destinazione urbanistica lotti 5-6-7.

12.6 LOTTO 7 – QUESITO N. 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.

I due terreni sono occupati dal sig. _____, giovane imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 29 marzo 2004 n. 99 con le agevolazioni di cui all’art. 15 Legge 441-1998, mediante contratto di locazione con il quale la sig.ra _____, concede in locazione al sig. _____ i terreni foglio 33 p.lle 46, 803 e foglio 35 p.lle 1045, 2244 e 670, con canone annuo pari a €300,00.

Tale contratto è stato registrato il 21.02.2018 presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T, con durata dal 12.02.2018 al 11.02.2033 *cfr. vd. Allegato 26.*

Da un’indagine condotta dalla sottoscritta presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Pagani è risultato che sono state pagate le dovute imposte di registro annuali *cfr. vd. Allegato 27.*

Per il compendio staggito, si stima che il canone di locazione attuale è consono con il bene locato.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 26 – Contratto di locazione registrato il 21.02.2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T – lotti 5-6-7;

Allegato 27 – Verifica esistenza contratti di locazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, interrogazione e copia contratto.

12.7 LOTTO 7 – QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

12.7.1 LOTTO 7 – SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **vincolo idraulico P1, rischio idraulico basso R1, vulnerabilità media V2.**

12.7.2 LOTTO 7 – SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
 - ✓ Trascrizione n. 17655/13936 del 04.05.2021 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore per il credito di €283.406,19 in favore

, dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza R.G. n. 28/2019, gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili facente parte del lotto 1;
- Difformità urbanistico-edilizie: **ASSENTI**
- Difformità catastali: **ASSENTI**

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 3 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 3*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

12.8 LOTTO 7 – QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

12.9 LOTTO 7 – QUESITO N. 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

12.10 LOTTO 7 – QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **ASSENTI**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

12.11 LOTTO 7 – QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

12.11.1 VALORE DI MERCATO

Per stimare il valore economico del terreno nel calcolo della consistenza nel paragrafo §12.1 con la consultazione dei valori fondiari medi unitari Regione Campania (Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023), aggiornati all'anno 2023, per la Zona n. 1 della Provincia di Salerno (Agro Nocerino Sarnese), mediante un'indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente similari a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è ricavato un valore di mercato unitario pari a 30,00€/m². Considerando l'estensione dei terreni delle p.lla 2244 (1467 mq) e p.lla 1045 (1873 mq) e moltiplicando le superfici sopra indicate per il valore di mercato unitario ricavato, si stimano i seguenti valori di mercato dei detti terreni:

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 1467.00 \text{ m}^2 = \text{€}44'010,00 \text{ (p.lla 2244)}$$

$$V_{m_terreno} = V_{m_unit} \times Sc = 30 \text{ €/m}^2 \times 1873.00 \text{ m}^2 = \text{€}56'190,00 \text{ (p.lla 1045)}$$

Il valore del lotto 6 arrotondato per difetto è pari a **€100'000,00** (diconsi centomilaeuro/00)

13. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Per i beni staggiti che hanno ad oggetto una quota indivisa, si procede alla valutazione di tale quota. In particolare, in Tabella 27, si riporta per ciascun lotto l'identificazione catastale dei beni raggruppati, la quota pignorata ed il valore dell'eventuale quota indivisa.

Lotto	Identificazione catastale	Quota pignorata	Valore della quota indivisa
1	fg.33 p.lla 358 sub 2 fg.33 p.lla 358 sub 3	1/1	---
2	fg.33 p.lla 1217	9571/16890	€ 49'016,00
3	fg.33 p.lla 1216 sub 1 fg.33 p.lla 1216 sub 2 fg.33 p.lla 1216 sub 3	1/1	---
4	fg.33 p.lla 1326 fg.33 p.lla 1115	1/2	€ 159'250
5	fg.33 p.lla 46	1/2	€ 27'750
6	fg.33 p.lla 803 fg.33 p.lla 313	1/2	€35'500
7	fg.35 p.lla 1045 fg.35 p.lla 2244	1/2	€ 50'000

Tabella 27 – valutazione delle sole quote indivise

14. QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Stato Civile del comune di Sarno, in cui risiede l'esecutata e in cui ha contratto matrimonio, è risultato che:

- I sig.ri _____ e _____ hanno contratto matrimonio presso il comune di Sarno (SA) in data 11.12.1976, in regime di separazione dei beni così come rilevato dall'estratto dal registro degli atti di matrimonio anno 1976 Parte II n. 202 del comune di Sarno (*Allegato 32*).

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 32 – estratto di matrimonio dell'esecutata.

15. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.III. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine dattiloscritte, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano direttamente alla presente relazione, ritenendone parte integrante:

- Allegato 1 - Rilievo Fotografico*
- Allegato 2 Verbale di accesso secondo sopralluogo*
- Allegato 3 - richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno.*
- Allegato 4 - richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani*
- Allegato 5 certificato ipotecario speciale*
- Allegato 6 - planimetrie quotate degli immobili lotto 1*
- Allegato 7 - estratto mappa catastale foglio 33*
- Allegato 8 - planimetrie catastali, visure catastali storiche lotto 1*
- Allegato 9 - atto di donazione del 18.04.1983 rogato dal notaio dott.ssa Maria Cutolo in Sarno registrato a Salerno il 26.04.1983 al n. 4762 – lotto 1*
- Allegato 10 - Richiesta di Condono Edilizio prot. n. 10490 del 01.04.1986 – lotto 1*
- Allegato 11 - sovrapposizione planimetrie stato rilevato su stato assentito, indicazione volumetrie in eccesso – piano terra – lotto 1*
- Allegato 12 planimetrie quotate degli immobili – lotto 2*
- Allegato 13 planimetrie catastali, visure catastali storiche lotto 2*
- Allegato 14 - Certificazione di destinazione urbanistica – lotti 2-3-4*
- Allegato 15 - planimetrie quotate degli immobili – lotto 3*
- Allegato 16 - planimetria catastale, visura catastale storica – lotto 3*
- Allegato 17 - Ordine di sospensione e demolizione delle opere abusive da parte del Comune di Sarno emesso in data 21.10.2004 prot. n. 19663 – lotto 3*
- Allegato 18 - Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24.12.2003 prot. n. 21702 del 17.11.2004 – lotto 3*

- Allegato 19 - planimetrie quotate degli immobili – lotto 4*
- Allegato 20 - planimetria catastale, visura catastale storica lotto 4*
- Allegato 21 - atto di compravendita del 20.10.1995 rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno rep. n. 21500 registrato a Salerno con n. 7289 in data 27.10.1995 – lotto 4*
- Allegato 22 - atto di compravendita del 21.07.1997 rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno rep. n. 23464 registrato a Salerno con n. 5663 in data 29.07.1997 – lotto 4*
- Allegato 23 - visura catastale storica lotto 5*
- Allegato 24 - atto di compravendita del 23.04.2001 rogato dal notaio dott. B. Frauenfelder di Sarno in data 23.04.2001, rep. n. 27751, registrato a Salerno con n. 9203 in data 10.05.2001- lotto 5*
- Allegato 25 - Certificazione di destinazione urbanistica lotti 5-6-7*
- Allegato 26 - Contratto di locazione registrato il 21.02.2018 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 001012 serie 3T – lotti 5-6-7*
- Allegato 27 - Verifica esistenza contratti di locazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, interrogazione e copia contratto*
- Allegato 28 - visure catastali storiche lotto 6*
- Allegato 29 - atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 14.04.1995, rep. n. 21045, registrato a Sarno con n. 2991 in data 28.04.1995 – lotto 6*
- Allegato 30 - visure catastali storiche lotto 7*
- Allegato 31 - atto di compravendita rogato dal notaio dott. Bruno Frauenfelder di Sarno in data 19.07.2004, rep. n. 31426, registrato a Sarno con n. 25422 in data 28.04.1995*
- Allegato 32 - estratto di matrimonio dell'esecutata*

Angri, data del deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
f.to digitalmente
dott. ing. Valentina Di Matteo