



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

1° SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA: 204/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA: BNL SPA
CONTRO: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. PASQUALE VELLECA
ESPERTO STIMATORE: ARCH. MARCELLO FRANCO

DDT. ARCH. MARCELLO FRANCO

STUDIO VIA SARNO-STRIANO, 20 84087 SARNO (SA) ☎ 3204072383

✉ PEC: MARCELLO.FRANCO@ARCHITETTISALERNOPEC.IT – ✉ MAIL: ARCHITETTURA.FRANCO@GMAIL.COM

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione ha incaricato il sottoscritto arch. Marcello Franco quale esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Si precisa al riguardo che:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
 - Nella suddetta certificazione sono indicati solo i **dati catastali attuali**: “Comune di SARNO (SA): 1) Appartamento in VICOLO SAN MARTINO n.10 riportato nel C.F. di SARNO al Fl.20 p.lla 2013 sub. 4 graffato al Fl.20 p.lla 2014 sub. 3 e Fl.20 p.lla 4475 sub. 3, ctg. A/3, classe 2, piano TE, metri quadri 115, vani 5, r.c. Euro 477,72;
2) Appartamento in VICOLO TRE CORONE n.9/B riportato nel C.F. di SARNO al Fl.20 p.lla 2070 sub. 3 graffato al Fl.20 p.lla 4473 sub. 6 e Fl.20 p.lla 4475 sub. 4, ctg. A/3, classe 2, piano TE, metri quadri 56, vani 2, r.c. Euro 191,09”.
 - Nella descrizione della provenienza dei succitati beni sono indicati i **dati catastali storici**: “... atto di compravendita del 05/06/1995 con il quale acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.563 Anno 1984” ed “atto di compravendita del 18/12/1992 ... con il quale acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fl.20 p.lla 1956 graffato al Fl.20 p.lla 1957 sub. 1”.
- 2) Il creditore procedente alla data del 11/01/2022, **ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale**;
- 3) Il creditore procedente alla data del 11/01/2022 **non ha depositato visura catastale attuale e storica**, per cui il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto alla loro acquisizione che si allega alla presente;
- 4) Il creditore procedente **non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati**, per cui il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto alla loro acquisizione, precisando che i debitori esecutati sig. Omissis RISULTANO CONIUGATI, come da certificato di stato civile che si allega alla presente;
- 5) L'esperto stimatore ha acquisito inoltre il **certificato di matrimonio** nonché l'**estratto di matrimonio** che si allegano alla presente, dai quali risulta che il sig. *Omissis* contraeva matrimonio con la sig.ra *Omissis* in data 20/09/1987 senza annotazioni marginali, per cui alla data del Pignoramento del 03/11/2021 i debitori esecutati risultavano essere coniugati in regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

PRIMO PROFILO: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Dati derivanti da Atto di Pignoramento Immobiliare:

Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 03/12/2021 ai nn.49964/39561 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il **03/11/2021** contro *Omissis*...a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugliimmobili in oggetto: “La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con il presente atto intende far sottoporre a pignoramento iseguenti beni immobili di proprietà, in ragione di ½ ciascuno in comunione legale, e, complessivamente, per l'intero, dei _____”

coniugi Omissis..... e nei limiti dei diritti da questi vantati....”

Dati derivanti da atti di acquisto originario:

- 1) atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del **18/12/1992**, rep. 18342, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 29/12/1992 ai nn.30417/25449: “Art 1) I coniugi Omissis... con ogni più ampia garanzia di legge, vendono e trasferiscono ai coniugi Omissis..., che accettano ed acquistano, in regime patrimoniale di comunione legale, come dichiarano, il seguente immobile sito nel comune di Sarno e precisamente: Compreso di fabbricato tra il vicolo San Martino ed il vicolo Tre Corone, composto da due terranei, intramezzati da un piccolo ambiente uso bagno, con piccolo corridoio di disimpegno sia delle stanze estreme che della cucinetta e del bagno, con accesso ad altro sgabuzzino uso androncino, munito di cancelletto in ferro verso il cortile De Crescenzi, che trovasi dinanzi alla porta di accesso al detto corridoio”;
- 2) atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del **05/06/1995**, rep. 21178, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 12/06/1995 ai nn.16086/12717: “la signora Omissis per la quota indivisapari a due sestì (2/6) dell’intero ed i di lei figli Omissis, per la quota indivisa pari ad un sesto (1/6) per ciascuno, con ogni garanzia di legge, e solidamente tra loro per l’intera proprietà, vendono e trasferiscono ai coniugi Omissis che accettano ed acquistano, in regime patrimoniale di comunione legale, come dichiarano, il seguente immobile sito nel comune di Sarno e precisamente: locale terraneo adibito ad abitazione con annessi cucinetta e gabinetto al vicolo San Martino, nell’interno del cortile detto “De Crescenzi” con ingresso anche dal vicolo Tre Corone; sottoposto a stanza di proprietà Corrado e confinante col cortile comune, con scalinata di accesso al piano primo e con beni della parte acquirente. Con annessa proprietà esclusiva del ripostiglio al piano terra, nel medesimo cortile, ubicato di fronte al descritto terraneo”;
- L’esperto stimatore precisa quindi che Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento del 03/11/2021 come “immobili di proprietà, in ragione di ½ ciascuno” corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato in forza degli atti di compravendita originari del 18/12/1992 e del 05/06/1995 ovvero “vendono e trasferiscono ai coniugi Omissis... che accettano ed acquistano, in regime patrimoniale di comunione legale il seguente immobile...””.

SECONDO PROFILO: IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Dati derivanti da Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/11/2021:

- “1) unità immobiliare nel Comune di Sarno, al vicolo San Martino, composto di 6 vani e mezzo catastali, oggi censita al NCEU di quel comune al fol.20 part. 2070 sub 3, cat. A3, e particelle graffate fol. 20 part. 4473 sub 6 e fol. 20 part. 4475 sub 4.
- 2) unità immobiliare nel Comune di Sarno, al vicolo San Martino, composto di 6 vani e mezzo catastali, oggi censita al NCEU di quel comune al fol.20 part. 2013 sub 4, cat. A3, e particelle graffate fol. 20 part. 2014 sub 3 e fol. 20 part. 4475 sub 3”.

Dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento del 03/11/2021:

- 1) Unità immobiliare nel Comune di Sarno, al vicolo San Martino:
 - Foglio:20 Particella:2013 Subalterno:4;
 - Foglio:20 Particella:2014 Subalterno:3;
 - Foglio:20 Particella:4475 Subalterno:3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima dell’Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.

2) Unità immobiliare nel Comune di Sarno, al vicolo Tre Corone:

- Foglio:20 Particella:2070 Subalterno:3;
- Foglio:20 Particella:4473 Subalterno:6;
- Foglio:20 Particella:4475 Subalterno:4;

L'esperto stimatore precisa quindi che:

- Non sussistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale ed i dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo;
- **Sussistono "difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale per difformità della situazione di fatto rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale (vani non indicati nelle planimetrie; diversa distribuzione di fatto di vani, aperture non indicate in planimetria);

Per cui il sottoscritto esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente e si rimanda al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

DESCRIZIONE LOTTO UNO:

LOTTO UNO: Piena proprietà in ragione di ½ ciascuno di intero appartamento, ubicati in Sarno (SA) al Vicolo San Martino n.10.

Il lotto è costituito da un appartamento di superficie utile complessiva di circa 83,50 mq e comprende la **U.I Fg.20 p.Ila 2013 sub 4 graffata alla p.Ila 2014 sub 3 ed alla p.Ila 4475 sub 3**; confina a Nord con P.Ila 2012 e P.Ila 2015 (cortile comune), ad Est con e p.Ila 4474 e P.Ila 4476, a Sud con P.Ila 4475 sub 4 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione) e P.Ila 2086, ad Ovest con P.Ila 2011.

DESCRIZIONE LOTTO DUE:

LOTTO DUE: Piena proprietà in ragione di ½ ciascuno di intero appartamento, ubicati in Sarno (SA) al Vicolo Tre Corone n.9/B.

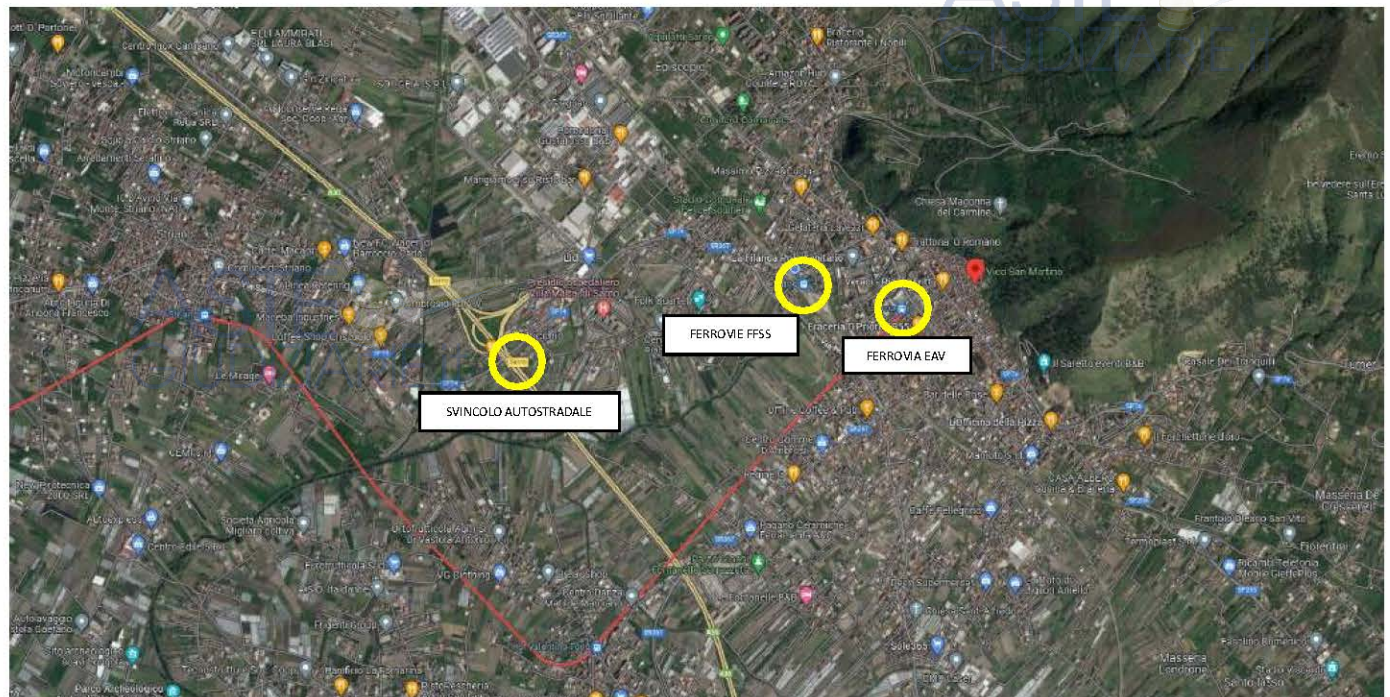
Il lotto è costituito da un piccolo appartamento di superficie utile complessiva di circa 34,70 mq ed una cantina esterna di superficie utile pari a 6,95 mq e comprende la **U.I. Fg. 20 p.Ila 4473 sub 6 graffata alla p.Ila 4475 sub 4 ed alla p.Ila 2070 sub 3**; L'appartamento confina a Nord con P.Ila 4475 sub 3 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione), ad Est con P.Ila 4474, a Sud con e con P.Ila 4472 (cortile comune) e P.Ila 2083 e ad Ovest con P.Ila 2086; **La cantina esterna p.Ila 2070 sub 3** che appartiene ad un altro corpo di fabbrica confina a Nord con P.Ila 2082, ad Est con P.Ila 2071, a Sud con P.Ila 2073 e ad Ovest con P.Ila 2074.

Per ulteriori dettagli circa l'individuazione dei Lotti si rimanda al successivo Quesito 2 ed al riepilogo utile per il bando di vendita.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO**, costituito dalla U.I Fg.20 p.Ila 2013 sub 4 graffata alla p.Ila 2014 sub 3 ed alla p.Ila 4475 sub 3 è ubicato nel centro storico del Comune di Sarno (SA) in Vicolo San Martino al civico n.10, sito tra via Mazzini e Piazza M. Capua, una zona del centro storico del Comune di Sarno (SA), caratterizzata da agglomerati edilizi posti nella fascia pedemontana, sviluppati tra il X° ed il XIII° secolo in poi, con alta densità di abitazioni, un'accentuata articolazione dei volumi e con una

cortina edilizia discontinua sulla strada per la presenza di una serie di rampe e cordonate che collegano la parte bassa con la sommità del tessuto edificato. Si denota presenza di piccole corti poste a livelli diversi per le condizioni di acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare. Per tale elevata qualità morfologica urbana di valore storico-documentale, etnografico, artistico, ambientale e naturalistico, l'ambito è compreso nel Parco del Monte Saretto. Dagli stralci di seguito riportati è possibile inquadrare completamente il LOTTO UNO eseguito.



Ortofoto satellitare con indicazione dei collegamenti stradali e ferroviari rispetto ai beni in oggetto afferenti il LOTTO UNO

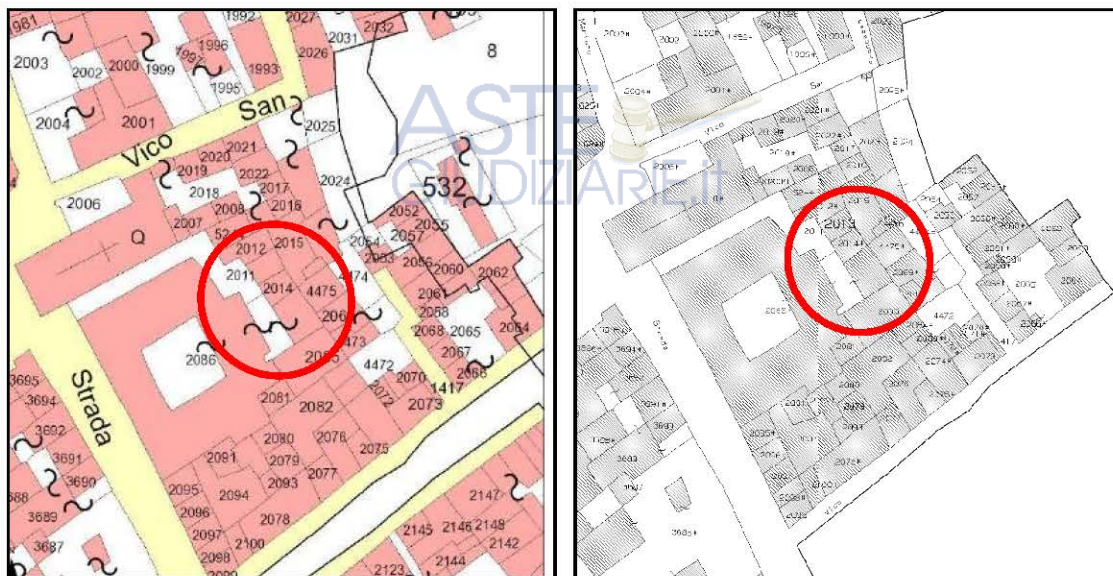


Ortofoto satellitare con indicazione dei principali servizi rispetto ai beni in oggetto afferenti il LOTTO UNO



Ortofoto satellitare con indicazione dei beni in oggetto afferenti il LOTTO UNO

Per una esatta individuazione dei beni che compongono il ove insistono i beni in oggetto afferenti il LOTTO UNO, vengono riportati nelle immagini seguenti gli estratti dell’Ortofoto catastale (Immagine a sinistra - Fonte Geoportale della Provincia di Salerno) e quello della Mappa Wegis (Immagine a destra - Fonte Catasto Salerno).



Stralcio catastale, dove è possibile individuare le p.lle afferenti il LOTTO UNO.

Dal confronto con le stesse, risulta agevole l’individuazione i beni in oggetto afferenti il LOTTO UNO.



Sovrapposizione della foto satellitare con mappa catastale dove è possibile individuare le p.lle afferenti il LOTTO UNO.
(Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO DUE:

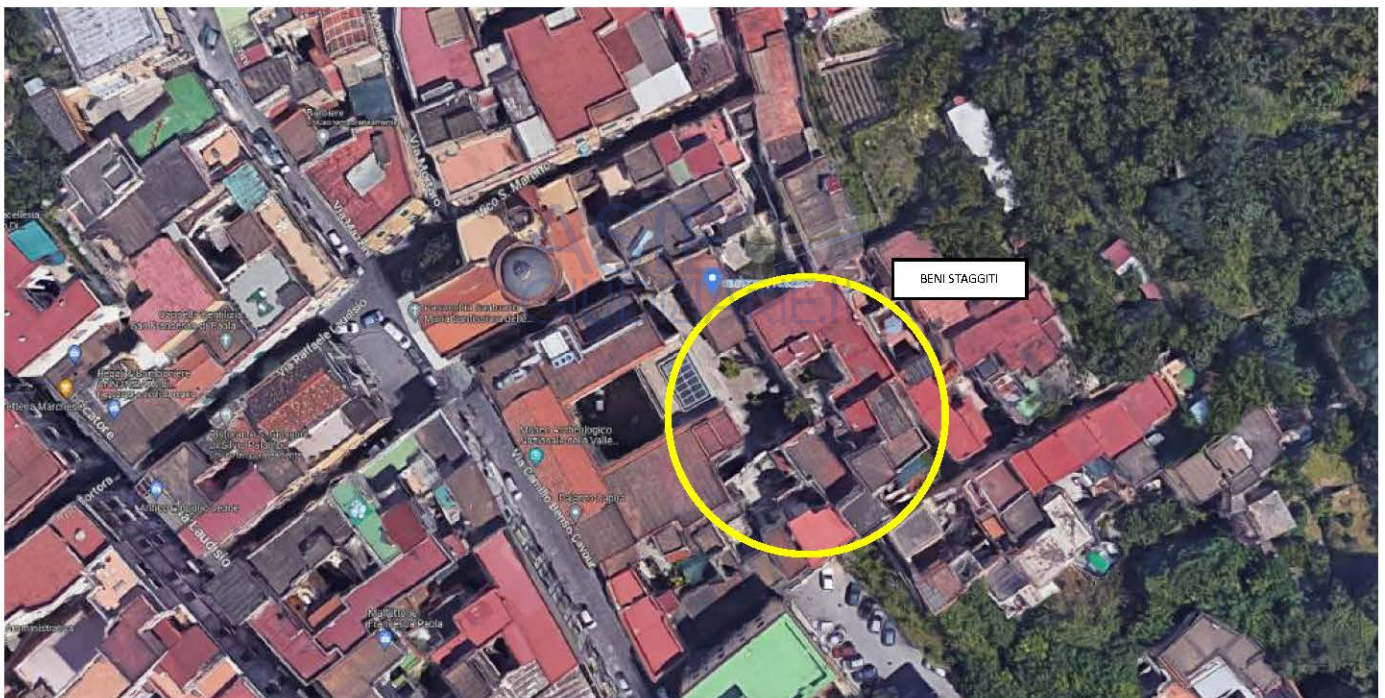
Il **LOTTO DUE** costituito dalla U.I. Fg. 20 p.lla 4473 sub 6 graffata alla p.lla 4475 sub 4 ed alla p.lla 2070 sub 3, è ubicato nel Comune di Sarno (SA) in Vicolo Tre Corone al civico n.9/B, sito in via Cavour, una zona del centro storico del Comune di Sarno (SA), caratterizzata da agglomerati edilizi posti nella fascia pedemontana, sviluppati tra il X° ed il XIII° secolo in poi, con alta densità di abitazioni, un'accentuata articolazione dei volumi e con una cortina edilizia discontinua sulla strada per la presenza di una serie di rampe e cordonate che collegano la parte bassa con la sommità del tessuto edificato. Si denota presenza di piccole corti poste a livelli diversi per le condizioni di acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare. Per tale elevata qualità morfologica urbana di valore storico-documentale, etnografico, artistico, ambientale e naturalistico, l'ambito è compreso nel Parco del Monte Saretto. Dagli stralci di seguito riportati è possibile inquadrare completamente il LOTTO DUE eseguito.



Ortofoto satellitare con indicazione dei collegamenti stradali e ferroviari rispetto ai beni in oggetto afferenti il LOTTO DUE



Ortofoto satellitare con indicazione dei principali servizi rispetto ai beni in oggetto afferenti il LOTTO DUE



Ortofoto satellitare con indicazione dei beni in oggetto afferenti il LOTTO DUE



Per una esatta individuazione dei beni che compongono il ove insistono i beni in oggetto afferenti il LOTTO DUE, vengono riportati nelle immagini seguenti gli estratti dell'Ortofoto catastale (Immagine a sinistra - Fonte Geoportale della Provincia di Salerno) e quello della Mappa Wegis (Immagine a destra - Fonte Catasto Salerno).



Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.



Stralcio catastale, dove è possibile individuare le p.lle afferenti il LOTTO DUE. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).

Dal confronto con le stesse, risulta agevole l'individuazione i beni in oggetto afferenti il LOTTO DUE



Sovrapposizione della foto satellitare con mappa catastale dove è possibile individuare le p.lle afferenti il LOTTO DUE. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno)

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO UNO:

Piena proprietà in ragione di ½ ciascuno di intero appartamento, ubicati in Sarno (SA) al Vicolo San Martino n.10.

Il lotto è costituito da un appartamento di superficie utile complessiva di circa 83,50 mq e comprende la **U.I Fg.20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3** confina a Nord con P.lla 2012 e P.lla 2015 (cortile comune), ad Est con e p.lla 4474 e P.lla 4476, a Sud con P.lla 4475 sub 4 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione) e P.lla 2086, ad Ovest con P.lla 2011.

Il fabbricato afferente alla U.I. p.lle 2013 sub 4, 2014 sub 3 e 4475 sub 3, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare staggita, è costituito da un unico piani fuori terra senza balconi e con copertura piana. Esso è realizzato in struttura mista in muratura portante e solai latero cementizi. Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in medie condizioni di conservazione, con alcune parti da mantenere, relativamente alle finiture esterne ed alla protezione nei confronti delle aggressioni meteoriche da migliorare.

ESATTA IDENTIFICAZIONE DELLA U.I FG.20 P.LLA 2013 SUB 4 GRAFFATA ALLA P.LLA 2014 SUB 3 ED ALLA P.LLA 4475 SUB 3 CON INGRESSO DAL VICOLO SAN MARTINO N.10:



VISTA DA PIAZZA M. CAPUA CON IL VICOLO SAN MARTINO OVE INSISTE LA U.I. Fg.20 p.la 2013 sub 4 graffata alla p.la 2014 sub 3 ed alla p.la 4475 sub 3

FOTOGRAFIE LOTTO UNO

U.I. FG.20 P.LLA 2013 SUB 4 GRAFFATA ALLA P.LLA 2014 SUB 3 ED ALLA P.LLA 4475 SUB 3



VISTA del tratto finale del VICOLO TRE CORONE



VISTA del cancello di ingresso al cortile interno



VISTA DELL'ANDRONE COMUNE



VISTA DELL' ESTERNO DELL'ABITAZIONE



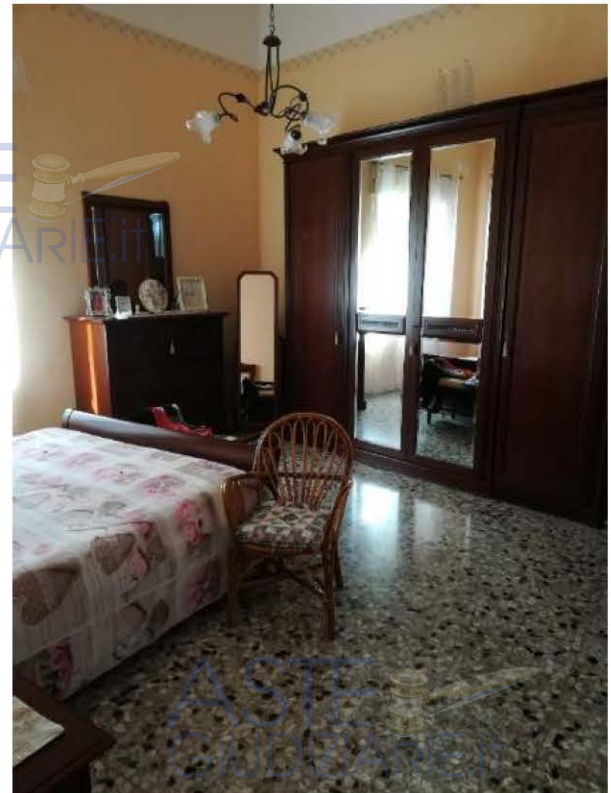
PORTA D'INGRESSO



CORRIDOIO



CUCINA



LETTO MATRIMONIALE



LETTO SINGOLA



BAGNO



SECONDO CORRIDOIO



LAVANDERIA



PORTA COMUNICANTE CON ALTRA U.I. STAGGITA



RIPOSTIGLIO

Allo stato attuale risulta:

- Essere abitata dai debitori esegutati;
- Essere censita in Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) al Foglio 20 p.Illa 2013 sub 4 graffata alla p.Illa 2014 sub 3 ed alla p.Illa 4475 sub 3, cat. A3, vani 5;
- Essere composta da un'ampia cucina-pranzo, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 lavanderia e n°1 ripostiglio di superficie utile totale pari a circa **83,50 mq** e di superficie commerciale pari a circa **115,00 mq**;
- Avere un'altezza interna pari a circa 4,20 m;
- Versare in buono stato di conservazione generale;
- Essere dotato di tutti gli impianti tecnologici rispondenti alla vigente normativa (tv, elettrico, idrico, di riscaldamento e di raffrescamento) che versano in ottimo stato di conservazione;
- Essere confinante a Nord con P.Illa 2012 e P.Illa 2015 (cortile comune), ad Est con e p.Illa 4474 e P.Illa 4476, a Sud con P.Illa 4475 sub 4 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione) e P.Illa 2086, ad Ovest con P.Illa 2011.
- Le facciate esterne non necessitano di manutenzione generale.

Ai fini della stima i VANI PRINCIPALI dell'U.I. di altezza di piano pari a m 4,20 sono i seguenti:

- 1) ampia cucina-pranzo di circa Mq 19,15;
- 2) vano letto matrimoniale di circa Mq 22,55;
- 3) vano letto singolo di circa Mq 11,05;

- 4) ripostiglio di circa Mq 3,20;
- 5) BAGNO 1 di circa Mq 6,60;
- 6) LAVANDERIA di circa Mq 5,55;
- 7) DISIMPEGNO di circa Mq 15,40;

- La superficie utile totale è pari a circa **83,50 mq**;

La U.I. **NON RISULTA CORRISPONDENTE** A QUANTO INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, essendo presente un vano porta nella muratura di confine con l'altra U.I. Foglio 20 p.lle 2070 sub 3, 4473 sub 6 e 4475 sub 4 della stessa proprietà, risultando per l'effetto comunicante con essa;

● Esposizione:

La U.I. in oggetto gode di normale esposizione, essendo la zona giorno (soggiorno e cucina) esposta a Nord ovest, e la zona notte ottimamente esposta a sud. Le aree di servizio ed ingresso risultano a Nord.

● Condizioni di manutenzione:

Tutte finiture interne, i pavimenti, i rivestimenti ceramici del bagno e della cucina, così come i servizi sanitari, risultano efficienti ed in stato di conservazione più che sufficiente.

Tutte le parti intonacate dell'appartamento risultano ben conservate, così come le porte e gli infissi interni.

Gli impianti idrici ed elettrici non necessitano di manutenzione e risultano tutti efficienti.

● Caratteristiche strutturali:

Essendo un edificio in centro storico, con struttura portante mista, solai latero-cementizi e pareti di tompagnatura esterna in blocchi di materiale lapideo, sono state adoperate le caratteristiche strutturali tipiche dell'edilizia dell'epoca.

● Caratteristiche interne:

L'Appartamento è stato realizzato secondo i canoni degli edifici in muratura portante.

La disposizione interna è in linea con i canoni edilizi dei centri storici, con corridoio d'ingresso che disimpegna nei vani residenziali e nella zona notte.

● Stato di manutenzione:

La U.I. in oggetto non necessita di manutenzione per quanto concerne gli interni, e versa in ottime condizioni di manutenzione.

● Attestato di prestazione energetica (APE):

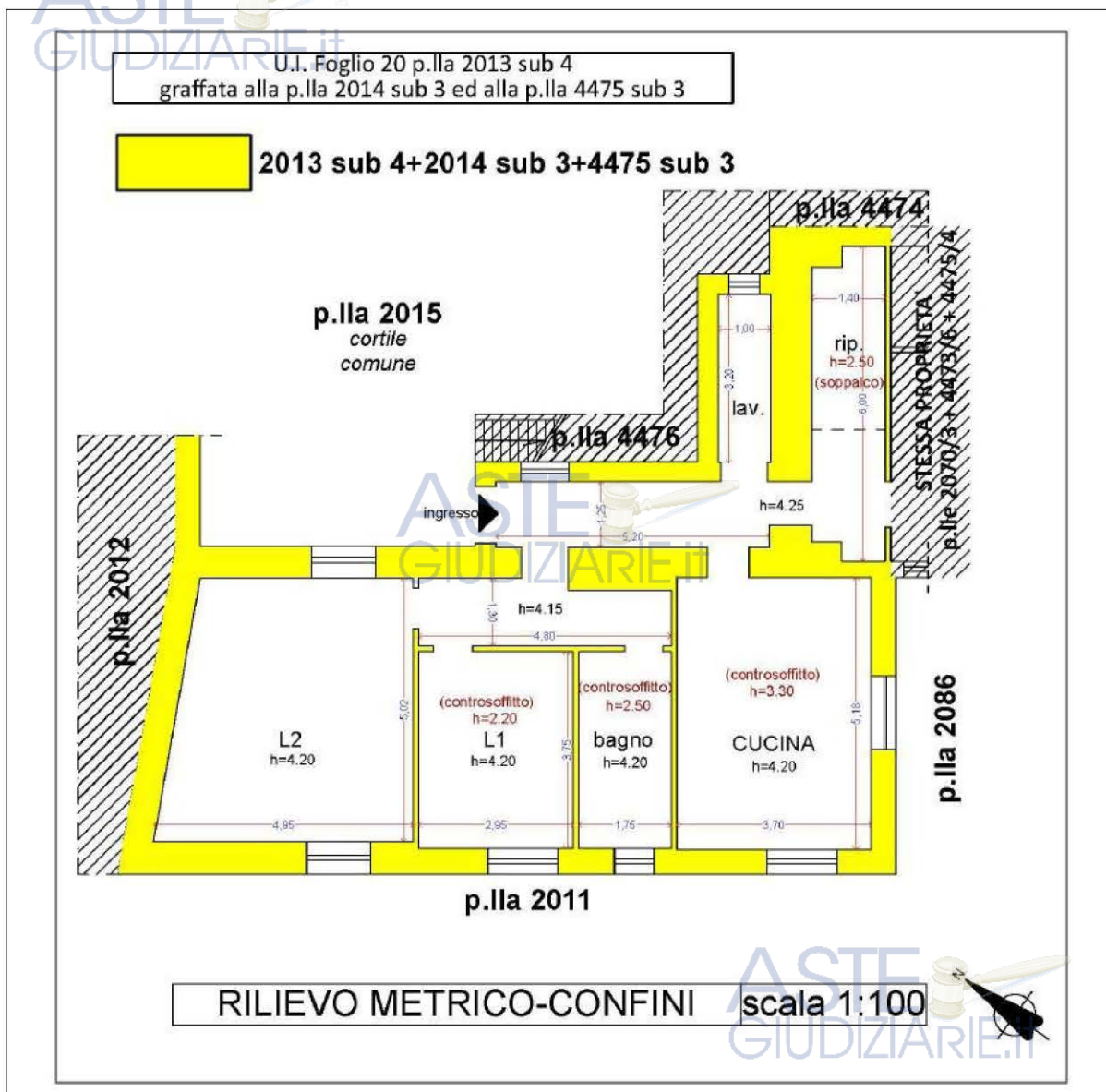
L'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge agosto 2013 n.90.

Anche se l'immobile è dotato di impianto termico di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, al sottoscritto CTU, all'atto dell'accesso ai beni pignorati, non è stata fornita alcuna informazione tecnica inerente l'impianto termico, né è stato fornito al sottoscritto il libretto degli impianti.

Le indicazioni normative Regionali (Sistema Informativo Dipartimentale - Regione Campania ed ENEA-PORTALE 4E EFFICIENZA ENERGETICA EDIFICI ESISTENTI) indicano espressamente che in mancanza di libretto degli impianti non è possibile emettere certificato APE, per cui, nella fattispecie non si può dotare l'immobile di certificato APE.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

• **Planimetria dello stato reale dei luoghi:**



Rilievo metrico U.I. Fg.20 p.la 2013 sub 4 graffata alla p.la 2014 sub 3 ed alla p.la 4475 sub 3

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO DUE:

Piena proprietà in ragione di ½ ciascuno di intero appartamento, ubicati in Sarno (SA) al Vicolo Tre Corone n.9/B.

Il lotto è costituito da un piccolo appartamento di superficie utile complessiva di circa 34,75 mq ed una cantina esterna di superficie utile pari a 6,70 mq e comprende la **U.I. Fg. 20 p.lla 4473 sub 6 graffata alla p.lla 4475 sub 4 ed alla p.lla 2070 sub 3**; **L'appartamento** confina a Nord con P.lla 4475 sub 3 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione), ad Est con P.lla 4474, a Sud con e con P.lla 4472 (cortile comune) e P.lla 2083 e ad Ovest con P.lla 2086; **La cantina esterna p.lla 2070 sub 3** che appartiene ad un altro corpo di fabbrica confina a Nord con P.lla 2082, ad Est con P.lla 2071, a Sud con P.lla 2073 e ad Ovest con P.lla 2074.

; Il fabbricato afferente alla p.lla 4473 sub 6, p.lla 4475 sub 4 e p.lla 2070 sub 3, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare staggita, è costituito da un unico piani fuori terra senza balconi e con copertura piana. Esso è realizzato in struttura mista in muratura portante e solai latero cementizi. Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in medie condizioni di conservazione, con alcune parti da mantenere, relativamente alle finiture esterne ed alla protezione nei confronti delle aggressioni meteoriche da migliorare.

ESATTA IDENTIFICAZIONE DELLA U.I. FG. 20 P.LLA 4473 SUB 6 GRAFFATA ALLA P.LLA 4475 SUB 4 ED ALLA P. LLA 2070 SUB 3 CON INGRESSO DAL VICOLO TRE CORONE N.9/B:



VISTA DA VIA CAVOUR CON IL VICOLO TRE CORONE OVE INSISTE LA U.I. Fg

FOTOGRAFIE LOTTO DUE

U.I. FG. 20 P.LLA 4473 SUB 6 GRAFFATA ALLA P.LLA 4475 SUB 4 ED ALLA P.LLA 2070 SUB 3



VISTA del VICOLO TRE CORONE



VISTA DEL TRATTO FINALE DEL VICOLO TRE CORONE



VISTA DELL'ANDRONE COMUNE



VISTA della p.lla 2070 sub 3 (CANTINA)



VISTA DELLA P.LLA Fg 20 p.IIIa 2070 sub 3 (CANTINA)



INGRESSO CANTINA



INTERNO CANTINA



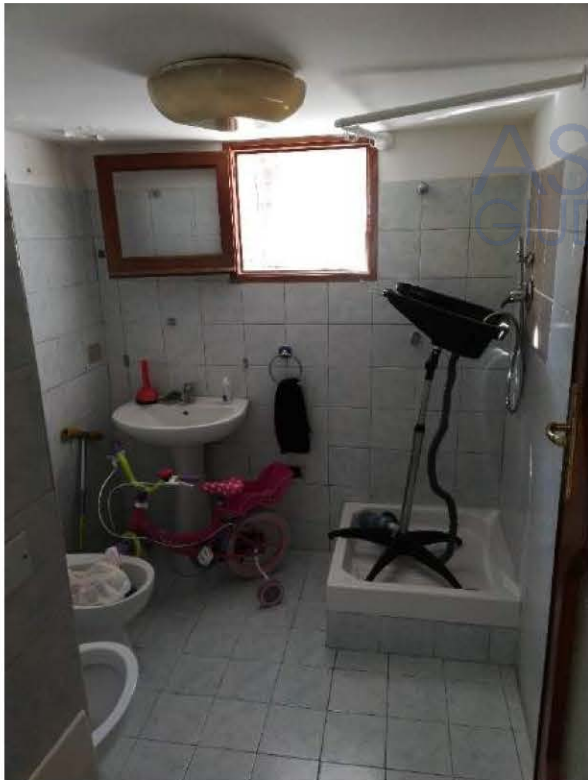
INTERNO CANTINA



VISTA porta d'ingresso alla p.lla 4473 sub 6 e p.lla 4475 sub 4 (ABITAZIONE)



CUCINA



BAGNO



LETTO

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Allo stato attuale risulta essere:

- Ubicata in Sarno (SA) al vicolo TRE CORONE n. 9/B, al piano terra in un cortile comune;
- Censita in Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) al **Foglio 20 p.Illa 4473 sub 6 graffata alla p.Illa 4475 sub 4 ed alla p.Illa 2070 sub 3**, cat. A3, vani 2;
- Dotata di n.1 cantina esterna (p.Illa 2070 sub 3) di sup. commerciale pari a circa 12,00 mq;
- Composta da una cucina, una camera da letto, un angolo studio ed un bagno (p.Illa 4473 sub 6 graffata alla p.Illa 4475 sub 4);
- Ai fini della stima le superfici utili dei VANI PRINCIPALI (p.Illa 4473 sub 6 graffata alla p.Illa 4475 sub 4) dell'U.I. di altezza di piano pari a m 4,25 sono le seguenti: cucina-pranzo di circa Mq 12,25; vano letto di circa Mq 11,45; disimpegno di circa Mq 1,65; angolo studio di circa Mq 6,00 (di un'altezza interna pari a 2,25 m); bagno di circa Mq 3,40 Mq (di altezza interna pari a m 2,00);
- **La superficie utile dell'abitazione è pari a 34,70 mq mentre la sup. commerciale è pari a circa 52,75 mq;**
- **La superficie utile della cantina è pari a 6,95 mq mentre la sup. commerciale è pari a circa 13,20 mq;**
- Anche se l'immobile risulta essere nelle disponibilità dei debitori esegutati e gli ambienti residenziali versano in buono stato di conservazione, la cucina non risulta essere arredata (assenza di mobilia) e le camere risultano in disuso e promiscuamente arredate.
- Risulta presente l'impianto elettrico idrico-fognario e l'impianto termico;
- **L'appartamento** confina a Nord con P.Illa 4475 sub 3 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione), ad Est con P.Illa 4474, a Sud con e con P.Illa 4472 (cortile comune) e P.Illa 2083 e ad Ovest con P.Illa 2086; - -
- **La cantina esterna** (P.Illa 2070 sub 3) che appartiene ad un altro corpo di fabbrica confina a Nord con P.Illa 2082, ad Est con P.Illa 2071, a Sud con P.Illa 2073 e ad Ovest con P.Illa 2074.
- Le facciate esterne necessitano di manutenzione generale.
 - **La U.I. NON E' CORRISPONDENTE A QUANTO INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE:**
- E' presente un vano porta nella muratura a confine con l'adiacente p.Illa 4475 sub 3 (facente parte della U.I. costituita dalle p.Ille 2013 sub 4, p.Illa 2014 sub 3 e la suddetta p.Illa 4475 sub 3 GRAFFATE) di proprietà degli stessi debitori esegutati, rendendo di fatto comunicanti le due abitazioni;
- E' presente una tramezzatura, ricavando di fatto un altro ambiente interno alla camera da letto originaria;
- **Esposizione:**

La U.I. in oggetto gode di normale esposizione, essendo la cucina esposta a Nord Est, e la camera da letto esposta ad Sud Ovest.
- **Condizioni di manutenzione:**

Per quanto concerne l'abitazione, le finiture interne, i pavimenti, i rivestimenti ceramici del bagno e della cucina, così come i servizi sanitari, risultano efficienti ed in stato di conservazione sufficiente. Tutte le parti intonacate risultano

sufficientemente conservate, così come le porte e gli infissi esterni. Gli impianti idrici ed elettrici non necessitano di manutenzione e risultano efficienti.

Per quanto concerne la cantina risulta in pessimo stato di conservazione sia per gli esterni che per gli interni

● Caratteristiche strutturali:

Essendo un edificio in centro storico in struttura portante mista, solai latero-cementizi e pareti di tomagnatura esterna in blocchi di materiale lapideo, sono state adoperate le caratteristiche strutturali tipiche dell'edilizia in muratura portante.

● Caratteristiche interne:

L'Appartamento è stato realizzato secondo i canoni degli edifici in muratura portante, con disposizione interna con ingresso diretto nel vano cucina.

● Stato di manutenzione:

La U.I. in oggetto non necessita di manutenzione per quanto concerne gli interni, e versa in normali condizioni di manutenzione.

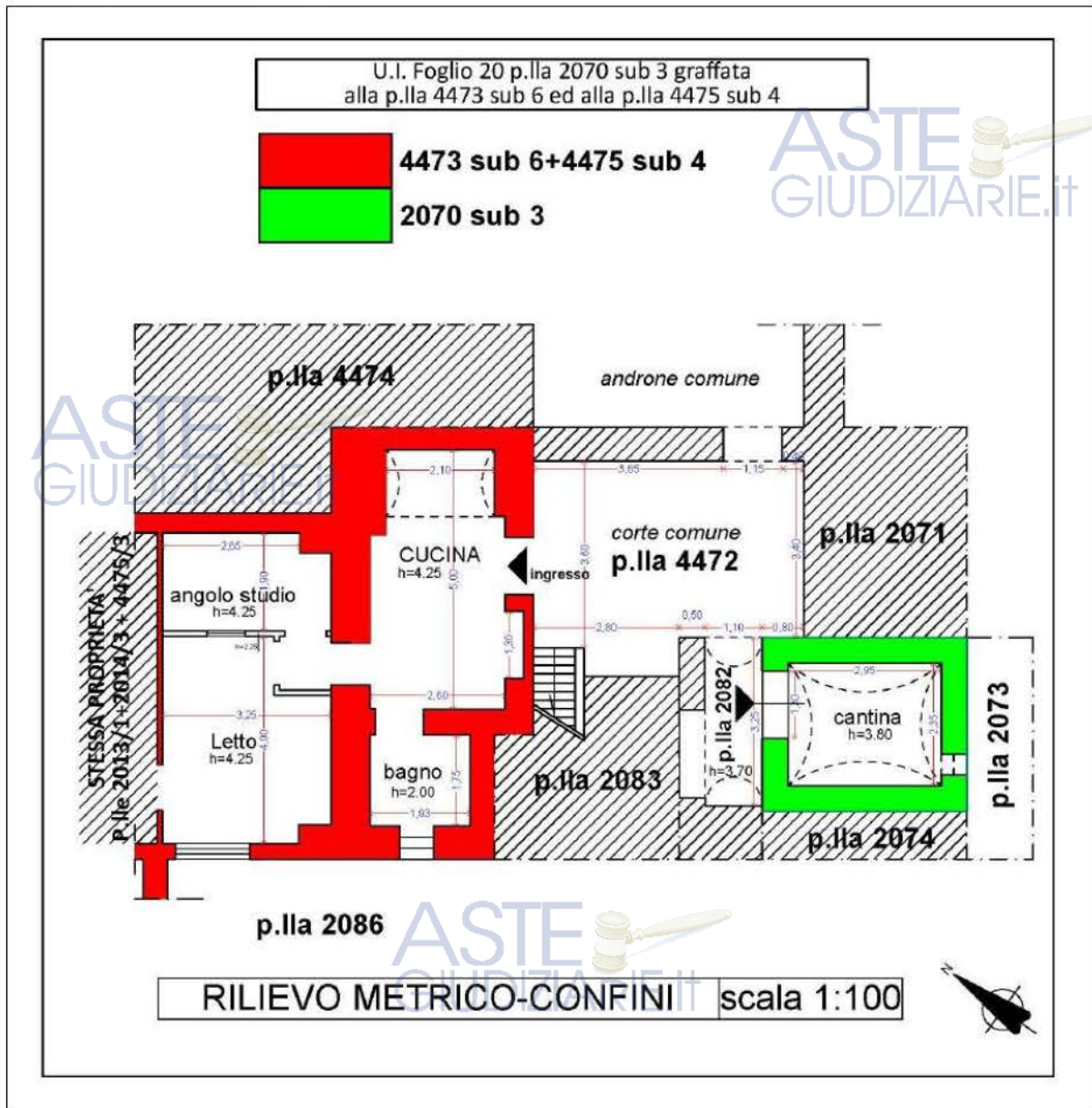
Per quanto concerne gli esterni, la facciata di ingresso necessita di manutenzione non versando in sufficienti condizioni di manutenzione per vetustà ed incuria dell'immobile.

Per quanto concerne la cantina esterna, essa necessita di lavori di manutenzione sia per la facciata esterna che internamente, ove presenta fenomeni di efflorescenze e distacco di intonaco sull'intradosso della volta a vela e sulle mura perimetrali. Infine, l'arco rampante della scalinata di altrui proprietà, sovrastante l'area d'ingresso alla cantina, risulta essere puntellato ed in precarie condizioni statiche per presenza di evidenti crepe e fessurazioni sull'intradosso della struttura della suddetta scalinata, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria.

● Attestato di prestazione energetica (APE):

L'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge agosto 2013 n.90. Anche se l'immobile è dotato di impianto termico di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, al sottoscritto CTU, all'atto dell'accesso ai beni pignorati, non è stata fornita alcuna informazione tecnica inerente l'impianto termico, né è stato fornito al sottoscritto il libretto degli impianti. Le indicazioni normative Regionali (Sistema Informativo Dipartimentale - Regione Campania ed ENEA -PORTALE 4E EFFICIENZA ENERGETICA EDIFICI ESISTENTI) indicano espressamente che in mancanza di libretto degli impianti non è possibile emettere certificato APE, per cui, nella fattispecie non si può dotare l'immobile di certificato APE.

• Planimetria dello stato reale dei luoghi:



Rilievo metrico U.I Fg.20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

LOTTO UNO: U.I FG.20 P.LLA 2013 SUB 4 GRAFFATA ALLA P.LLA 2014 SUB 3 ED ALLA P.LLA 4475 SUB 3 SITA IN SARNO (SA) AL VICOLO SAN MARTINO N.10:

• Identificazione catastale dei beni pignorati:

- o Sono stati acquisiti gli estratti catastali storici, per i beni afferenti il **LOTTO UNO**, aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti; unitamente alla produzione peritale sono rese in allegato la visura storica, la planimetria catastale attuale, l'estratto di mappa attuale. In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di

pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene al debitore, si riferisce che **non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno;**

- o Il cespite pignorato ed identificato come **LOTTO UNO** costituito dall' Unità immobiliare **Foglio 20 p.lle 2013 sub 4, 2014 sub 3 e 4475 sub 3** sita nel Comune di Sarno (SA) al vicolo San Martino n.10, come già indicato al **Quesito 1**, risponde ai seguenti dati catastali attuali, AGLI ATTI DEL CATASTO DAL 16/07/2015:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2015 protocollo n. SA0238360
20	2013	4	A/3	2	5 vani	Totale: 115 m ²	Euro 477,72	
20	2014	3	A/3	2				
20	4475	3	A/3	2				

Sarno (SA) VICOLO SAN MARTINO n.10 Piano T;

● **Storia catastale:**

- I suddetti immobili derivano dall'immobile Flg.20 p.la 1956 sub.1 graffato al Fl.20 p.la 1957 sub. 6 Fl.20 p.la 2013 sub. 3 Fl.20 p.la 2014 sub. 2 giusta DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2015 protocollo n.SA0238360, il quale deriva dagli immobili Fl.20 p.la 1956 graffato al Fl.20 p.la 1957 sub. 1 e Fl.20 p.la 2013 sub. 1 graffato al Fl.20 p.la 2014 sub. 1 (ex Prot.563 Anno 1984) giusta FUSIONE del 22/01/2008 protocollo n. SA0029539;

Si relaziona in sintesi che risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, quanto a foglio, p.la e subalterno, ma si fa presente che la consistenza catastale dell'U.I. Foglio 20 p.lle 2013 sub 4, 2014 sub 3 e 4475 sub 3 sita in vicolo San Martino indicata nell'atto di pignoramento come "1) unità immobiliare...composta di 6 vani e mezzo catastali, oggi censita al NCEU di quel comune al fol.20 part. 2013 sub 4, cat. A3, e particelle graffate fol. 20 part. 2014 sub 3 e fol. 20 part. 4475 sub 3" **NON COINCIDE** con la consistenza catastale agli atti del catasto dal 16/07/2015, ove è riportata una inferiore consistenza pari a **5 vani**;

- Sussistono "difformità sostanziali" tra la situazione attuale e la planimetria catastale abbinata (in atti dal 16/07/2015) e lo stato di fatto dell'U.I. afferente al Lotto Uno, dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, difformità di seguito evidenziate:

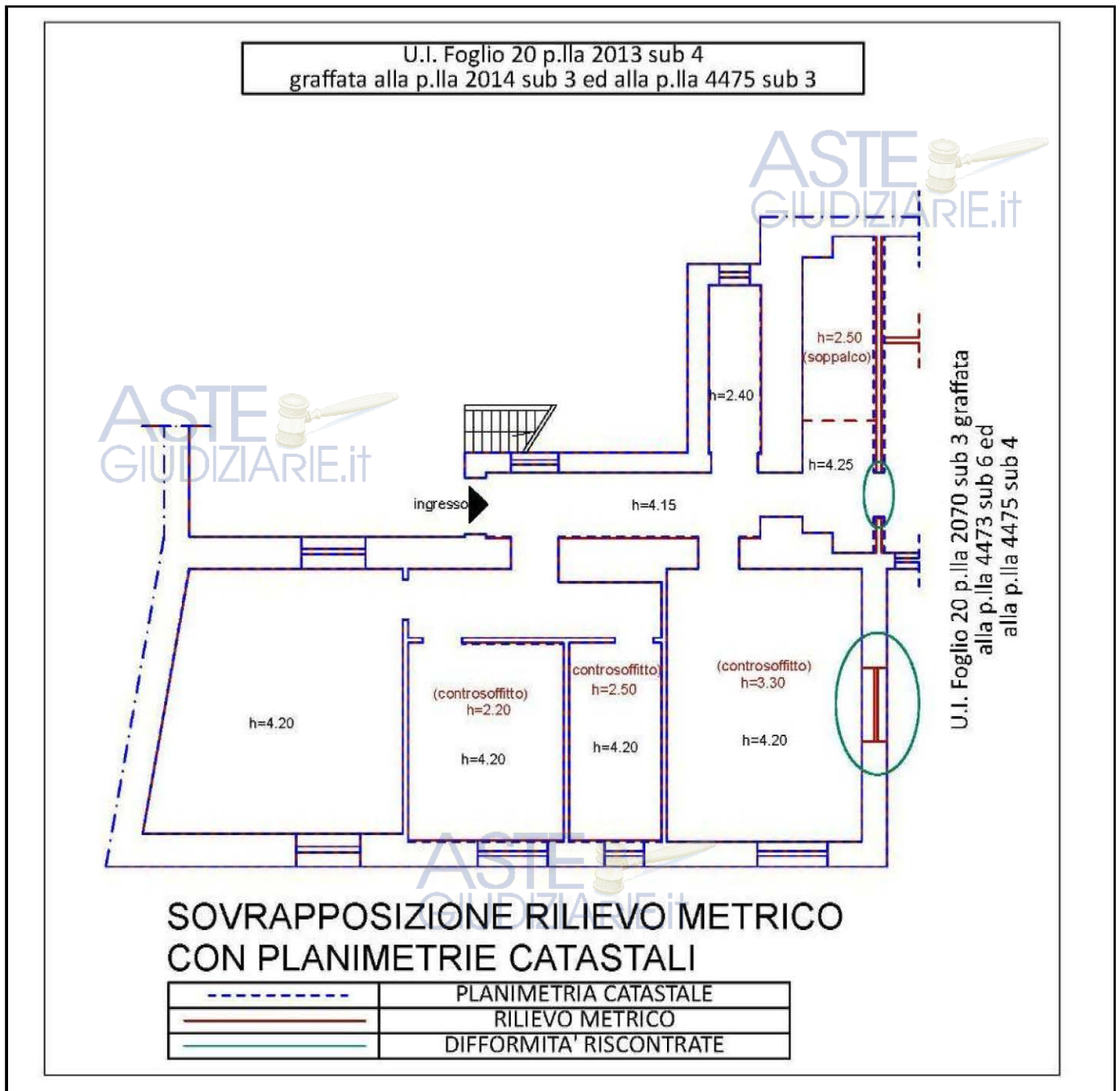
- 1) Nella cucina è stato realizzato un vano finestra di circa m 1,40 x m 0,70;
- 2) Nel muro di confine, è presente un vano porta rendendo comunicante la suddetta U.I. Foglio 20 p.lle 2013 sub 4, 2014 sub 3 e 4475 sub 3 con la confinante U.I. Foglio 20 p.lle 2070 sub 3, 4473 sub 6 e 4475 sub 4 di proprietà degli stessi debitori;

Per una maggiore chiarezza si riportano di seguito un grafico di sovrapposizione del rilievo metrico con le planimetrie agli atti del Catasto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

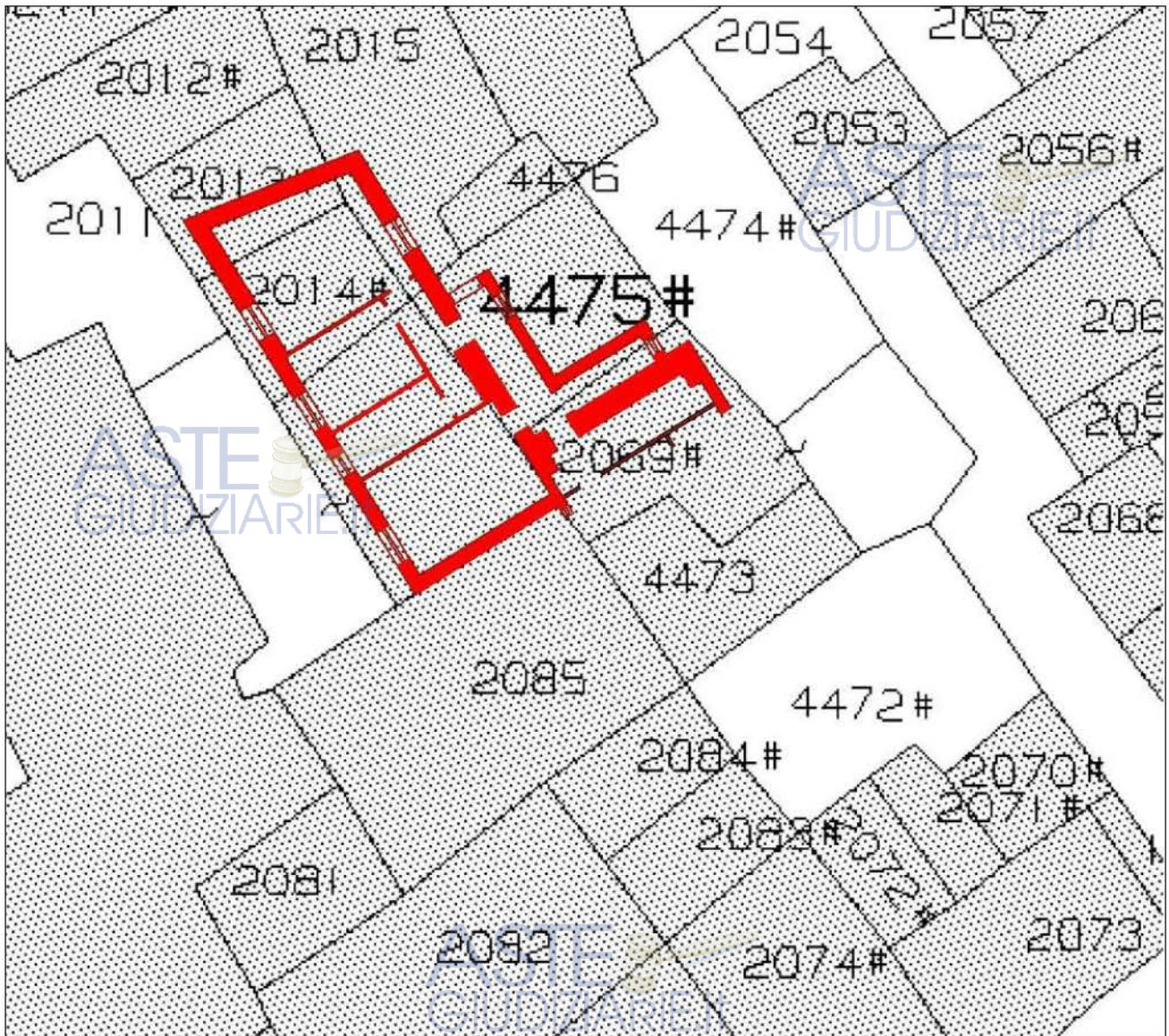
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.



Grafici di Sovrapposizione tra Rilievo Metrico e Planimetria Catastale agli atti

Inoltre si precisa che dall'esame del rilievo e dell'estratto di mappa Catastale WEGIS, risultano delle difformità in termini di identificazione delle particelle, in quanto dall'impianto meccanografico risultano anomalie nella corrispondenza tra quanto espresso nelle planimetrie catastali agli atti e quanto identificato nel corrispondente foglio di mappa n°20 inerente le particelle esistenti. Essendo che alcune particelle non risultano essere più presenti per soppressione e/o fusione mentre altre risultano identificate in modo errato nel Foglio di Mappa n°20, le particelle pignorate necessitano di una eventuale istanza di Modifica Identificativo al Catasto.



Grafici di Sovrapposizione tra Rilievo Metrico ed estratto del Foglio di Mappa n°20

- Per la regolarizzazione urbanistica e catastale è necessario inoltrare domanda di SCIA per manutenzione straordinaria art 36 DPR 380/2001 e ss.mm.e.i. ed aggiornare le planimetrie catastali abbinata, con costi totali sono stimabili in circa € 2.000,00, che il sottoscritto CTU ha già contemperato nella formazione del prezzo a base d'asta del Lotto UNO.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

LOTTO DUE: U.I FG.20 P.LLA 4473 SUB 6 GRAFFATA ALLA P.LLA 4475 SUB 4 ED ALLA P.LLA 2070 SUB 3
SITA IN SARNO (SA) AL VICOLO TRE CORONE N.9/B:

● **Identificazione catastale dei beni pignorati:**

Sono stati acquisiti gli estratti catastali storici, per i beni afferenti il **LOTTO DUE**, aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti; unitamente alla produzione peritale sono rese in allegato la visura storica, la

planimetria catastale attuale, l'estratto di mappa attuale. In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene al debitore, si riferisce che **non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno**;

- Il cespite pignorato ed identificato come **LOTTO DUE** costituito dall'Unità immobiliare **Foglio 20 p.lle 2070 sub 3, 4473 sub 6 e 4475 sub 4** sita nel Comune di Sarno (SA) in vicolo Tre Corone n.9/B, come già indicato al **Quesito 1**, risponde ai seguenti dati catastali attuali, AGLI ATTI DEL CATASTO DAL 16/07/2015:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2015 protocollo n. SA0238360
20	2070	3	A/3	2	2 vani	Totale: 56 m ²	Euro 191,09	
20	4473	6	A/3	2				
20	4475	4	A/3	2				
Sarno (SA) VICOLO TRE CORONE n.9/B Piano T;								

● **Storia catastale:**

- I suddetti immobili derivano dall'immobile Flg.20 p.lla 1956 sub.1 graffato al Fl.20 p.lla 1957 sub. 6 Fl.20 p.lla 2013 sub. 3Fl.20 p.lla 2014 sub. 2 giusta DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2015 protocollo n.SA0238360, il quale deriva dagli immobili Fl.20 p.lla 1956 graffato al Fl.20 p.lla 1957 sub. 1 e Fl.20 p.lla 2013 sub. 1 graffato al Fl.20 p.lla 2014 sub. 1 (ex Prot.563 Anno 1984) giusta FUSIONE del 22/01/2008 protocollo n. SA0029539;

Si relaziona in sintesi che risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, quanto a foglio, p.lla e subalterno, ma si fa presente che:

- La consistenza catastale dell'U.I. Foglio 20 p.lle 2070 sub 3, 4473 sub 6 e 4475 sub 4 sita in vicolo Tre Corone indicata nell'atto di pignoramento come "1) unità immobiliare nel Comune di Sarno, al **vicolo San Martino composta di 6 vani e mezzo catastali**, oggi censita al NCEU di quel comune al fol.20 part. 2070 sub 3, cat. A3, e particelle graffate fol. 20 part. 4473 sub 6 e fol. 20 part. 4475 sub 4" **NON COINCIDE** con la consistenza catastale agli atti del catasto dal 16/07/2015, ove è riportata una inferiore consistenza pari a **2 vani**;
- La descrizione della U.I. nell'atto di Pignoramento "**unità immobiliare nel Comune di Sarno, al vicolo San Martino**" **NON E' COINCIDENTE** con quanto agli atti del Catasto ove risulta **UBICATA IN VICOLO TRE CORONE**;
- Sussistono "difformità sostanziali" tra la situazione attuale e la planimetria catastale abbinata (in atti dal 16/07/2015) e lo stato di fatto dell'U.I. afferente al Lotto Due, dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, difformità di seguito evidenziate:
 - A) Nel muro di confine è presente un vano porta rendendo allo stato attuale la suddetta U.I. Foglio 20 p.lle 2070 sub 3, 4473 sub 6 e 4475 sub 4 comunicante con la confinante U.I. Foglio 20 p.lle 2013 sub 4, 2014 sub 3 e 4475 sub 3 di proprietà degli stessi debitori;
 - B) Risultano realizzati dei tramezzi di altezza pari a circa 2,25 m, ricavando così due vani al posto del vano letto originario di circa 19,00 mq, e precisamente un vano letto di circa 11,50 mq ed un angolo studio di circa 6,00 mq di altezza interna pari a circa 2,25 m;



FOTO A- vano porta nel muro a confine

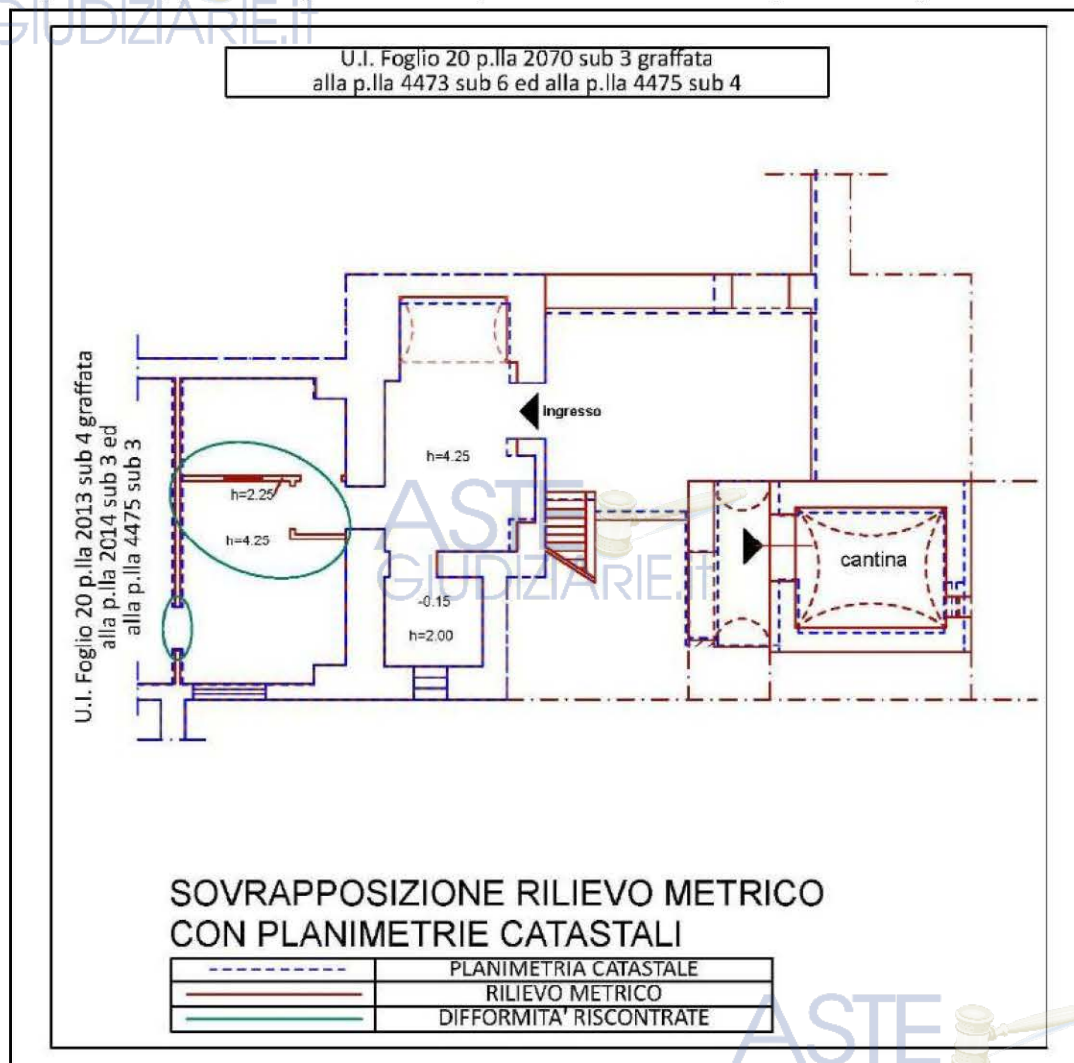


FOTO B- tramezzi realizzati nella camera da letto



FOTO C - l'angolo studio

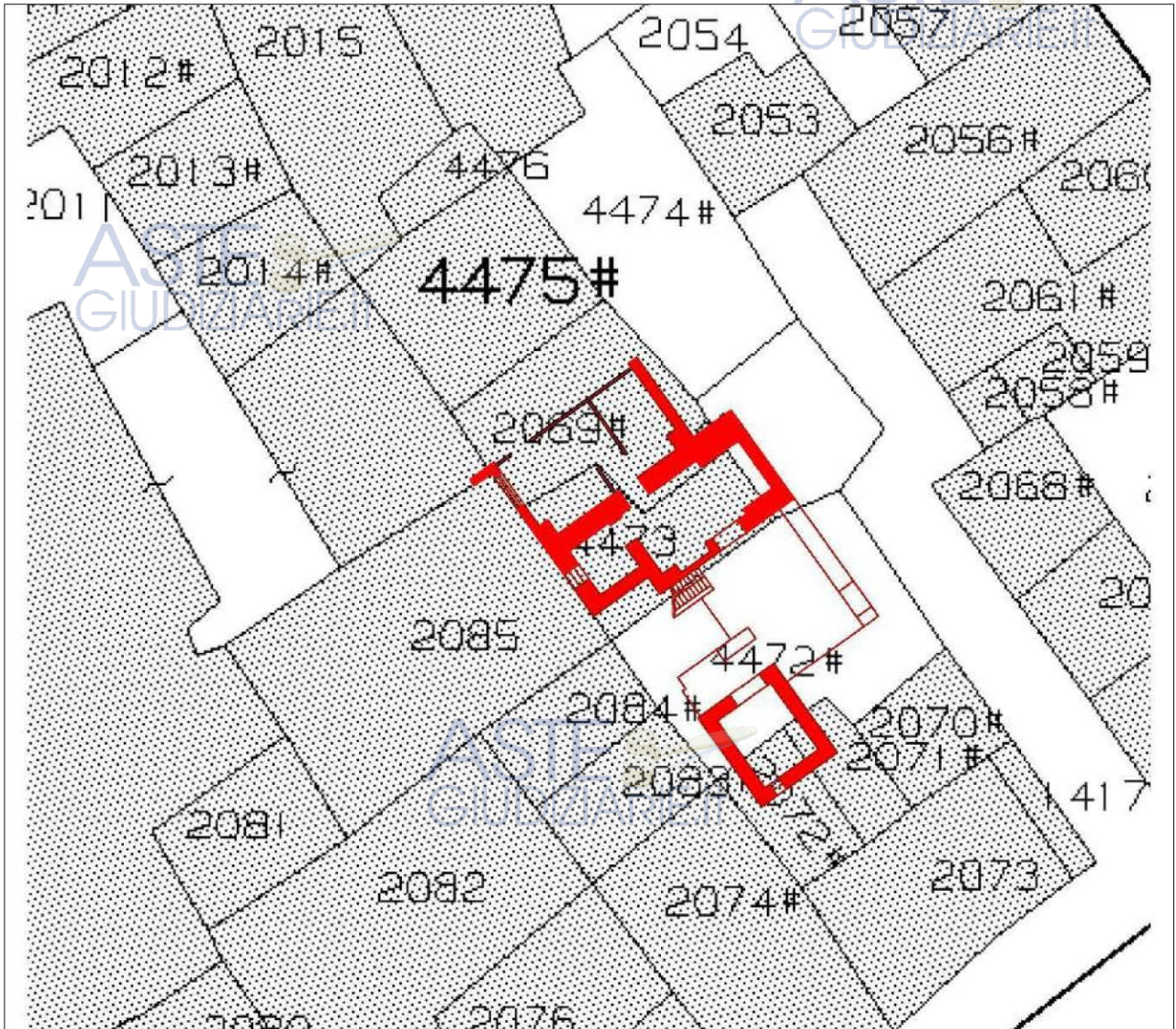
Si riportano di seguito sovrapposizioni degli estratti delle planimetrie catastali con le planimetrie agli atti del catasto:



Grafici di Sovrapposizione tra Rilievo Metrico e Planimetria Catastale agli atti

- La planimetria catastale abbinata alla U.I. afferente il LOTTO DUE, identificata in catasto fabbricati al Foglio 20 p.la 2070 sub 3 graffata alla p.la 4473 sub 6 ed alla p.la 4475 sub 4, allo stato attuale risulta essere difforme per diversa distribuzione degli spazi interni;

- Inoltre si precisa che dall'esame del rilievo e dell'estratto di mappa WEGIS, risultano delle difformità in termini di identificazione delle particelle, in quanto dall'impianto meccanografico risultano anomalie nella corrispondenza tra quanto espresso nelle planimetrie catastali agli atti e quanto identificato nel corrispondente foglio di mappa n°20 inerente le particelle esistenti:



Grafici di Sovrapposizione tra Rilievo Metrico ed estratto del Foglio di Mappa n°20

Essendo che alcune particelle non risultano essere più presenti per soppressione e/o fusione mentre altre risultano identificate in modo errato nel Foglio di Mappa n°20, le particelle pignorate necessitano di una eventuale istanza di Modifica Identificativo al Catasto.

- Per la regolarizzazione urbanistica e catastale è necessario inoltrare domanda di CILA TARDIVA o CILA IN SANATORIA ed aggiornare le planimetrie catastali abbinata, con costi totali sono stimabili in circa € 2.000,00, che il sottoscritto CTU ha già contemperato nella formazione del prezzo a base d'asta del Lotto DUE.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

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

LOTTO UNO (APPARTAMENTO):

Piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno di intero appartamento ubicato in Sarno (SA) al vicolo Tre Corone n.10. Il lotto, costituito da un appartamento posto al piano terra, è composto da una cucina-pranzo di circa mq 19,15, n°3 camere da letto di circa mq 22,55, mq 11,05, n°1 bagno di circa mq 6,6, n°1 lavanderia di circa mq 5,55 e di n°1 ripostiglio di circa mq 3,20, un DISIMPEGNO di circa mq 15,40 per una superficie utile totale pari a circa mq 83,50; la superficie commerciale di riferimento è pari a circa mq 115,00; confina a Nord con P.Illa 2012 e P.Illa 2015 (cortile comune), ad Est con e p.Illa 4474 e P.Illa 4476, a Sud con P.Illa 4475 sub 4 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione) e P.Illa 2086, ad Ovest con P.Illa 2011. Attualmente è riportato nel NCEU del Comune di Sarno (SA) come U.I. Foglio 20 p.Illa 2013 sub 4 graffata alla p.Illa 2014 sub 3 ed alla p.Illa 4475 sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; le planimetrie catastali abbinate alla U.I. non corrispondono allo stato dei luoghi per cui necessita di aggiornamento della planimetria catastale; epoca di realizzazione ante '67; l'U.I. è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti in "Frazionamento ai soli fini catastali" autorizzati con CILA n°22745 del 13/07/2015; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di CILA per non aver realizzato la chiusura del vano porta e per la realizzazione di una finestra nel vano cucina; per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, è necessario produrre SCIA per manutenzione straordinaria; ricade in zona omogenea "IS2-Insediamento prevalentemente storico di primo impianto" del vigente PUC.; Il diritto di proprietà sull'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del 18/12/1992, rep. 18342 e racc. 4972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/12/1992 ai nn.30417/25449 con il quale acquistano la quota di $\frac{1}{2}$ di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.563 Anno 1984 da Omissis....

PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00 (Euro OTTANTAMILA/00).

LOTTO DUE:

Piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piccolo appartamento con cantina esterna pertinenziale, ubicati in Sarno (SA) al Vicolo Tre Corone n.9/B. Il lotto, costituito da un appartamento posto al piano terra e di una cantina esterna di superficie utile di circa 6,70 mq, è composto da una cucina-pranzo di circa mq 12,25, n°1 camera da letto di circa mq 11,45, n°1 angolo studio di circa mq 6,00 n°1 bagno di circa mq 3,40, per una superficie utile totale pari a circa mq 34,75; la superficie commerciale di riferimento è pari a circa mq 56,00; **L'appartamento** confina a Nord con P.Illa 4475 sub 3 (di proprietà degli stessi debitori ed oggetto della presente esecuzione), ad Est con P.Illa 4474, a Sud con e con P.Illa 4472 (cortile comune) e P.Illa 2083 e ad Ovest con P.Illa 2086; **La cantina esterna** p.Illa 2070 sub 3 che appartiene ad un altro corpo di fabbrica confina a Nord con P.Illa 2082, ad Est con P.Illa 2071, a Sud con P.Illa 2073 e ad Ovest con P.Illa 2074; attualmente è riportato nel NCEU del Comune di Sarno (SA) come U.I. Foglio 20 p.Illa 2070 sub 3 graffata alla p.Illa 4473 sub 6 ed alla p.Illa 4475 sub 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'apertura di un vano porta nel muro di confine e diversa distribuzione degli spazi interni; le planimetrie

catastali abbinate alla U.I. non corrispondono allo stato dei luoghi per cui necessita di aggiornamento della planimetria catastale; epoca di realizzazione ante '67; l'U.I. è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti in "Frazionamento ai soli fini catastali" autorizzati con CILA n°22745 del 13/07/2015 ; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di CILA in ordine all'apertura di un vano porta nel muro di confine e diversa distribuzione degli spazi interni; per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, è necessario produrre CILA TARDIVA o IN SANATORIA; ricade in zona omogenea "IS2-Insediamento prevalentemente storico di primo impianto" del vigente PUC.; Il diritto di proprietà sull'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del 18/12/1992, rep. 18342 e racc. 4972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/12/1992 ai nn.30417/25449 con il quale acquistano la quota di ½ di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.563 Anno 1984 da SPACAGNO VINCENZO nato a SARNO il 01/03/1946 e da MARESCI DORA nata a SARNO il 22/08/1954;

PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00 (Euro TRENTACINQUEMILA/00).

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

Primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

- I debitori con atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del 18/12/1992, rep. 18342 e racc. 4972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/12/1992 ai nn.30417/25449 acquistano la quota di ½ di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.563 Anno 1984 da Omissis...

Sussiste quindi continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto a titolo derivativo nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- In Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) come U.I. Foglio 20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3;
- In Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) come U.I. Foglio 20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4;

PROVENIENZA:

1) atto di compravendita per notar BRUNO FRAUENFELDER del **18/12/1992**, rep. 18342, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 23/12/1992 ai nn.30417/25449 con il quale acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot.563 Anno 1984 da Omissis..

2) atto di compravendita per notar FRAUENFELDER BRUNO del **05/06/1995**, rep. 21178, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 12/06/1995 ai nn.16086/12717 con il quale acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fl.20 p.lla 1956 graffato al Fl.20 p.lla 1957 sub. 1 da Omissis..

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: Estremi esatti del provvedimento autorizzativo:**

- Da accessi presso l'ufficio SUE del Comune di Sarno (SA) ed ulteriori indagini storiche effettuate personalmente per rinvenire tutte le notizie inerenti il fabbricato ove insiste il bene staggito, si riferisce che l'ambito urbano ove insistono i beni staggiti è l'insediamento storico di primo impianto comprendente il tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, sviluppatosi dal XI° – XIII° secolo in poi, per cui non esiste per essi negli archivi comunali alcun provvedimento autorizzativo inerente la costruzione del fabbricato, risultando l'epoca di realizzazione dell'immobile quantomeno antecedente il 01/09/1967;

- **Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:**

- Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015 la U.I Fg.20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4 e la U.I Fg.20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3 ricadono in:

Zonizzazioni:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00020	02013				
	per		100,00	AE-URBANO	Ambito urbano
	per		100,00	IS2	Insediamiento storico di primo impianto
00020	02014	23,00			
	per	23,00	100,00	AE-URBANO	Ambito urbano
	per	23,00	100,00	IS2	Insediamiento storico di primo impianto
00020	02070	14,00			
	per	14,00	100,00	AE-URBANO	Ambito urbano
	per	14,00	100,00	IS2	Insediamiento storico di primo impianto
00020	04473	27,00			
	per	27,00	100,00	AE-URBANO	Ambito urbano
	per	27,00	100,00	IS2	Insediamiento storico di primo impianto
00020	04475	36,00			
	per	36,00	100,00	AE-URBANO	Ambito urbano
	per	36,00	100,00	IS2	Insediamiento storico di primo impianto
Vincoli:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00020	02013				

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.

	per		100,00	VPP	Parco Regionale - 'Fiume Sarno'
	per		1,21	BVaa	D.M. 03/10/1987. Vincolo monumentale Dlgs. 42/04 (ex lg. 1080/39)
00020	02014	23,00			
	per	13,32	57,93	BVaa	D.M. 03/10/1987. Vincolo monumentale Dlgs. 42/04 (ex lg. 1080/39)
	per	23,00	100,00	VPP	Parco Regionale - 'Fiume Sarno'
00020	02070	14,00			
	per	14,00	100,00	VPP	Parco Regionale - 'Fiume Sarno'
	per	1,86	13,32	R4	Rischio da frana molto elevato
	per	1,86	13,32	P4	Pericolosità molto elevata
00020	04473	27,00			
	per	27,00	100,00	VPP	Parco Regionale - 'Fiume Sarno'
00020	04475	36,00			
	per	36,00	100,00	VPP	Parco Regionale - 'Fiume Sarno'
	per	6,85	19,02	BVaa	D.M. 03/10/1987. Vincolo monumentale Dlgs. 42/04 (ex lg. 1080/39)

IS2	Insedimento storico di primo impianto
Ag7	Parco storico-naturalistico del Saretto

- Articolo 37 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PUC di Sarno: IS2 - Insediamento storico di primo impianto

Definizione: Il Puc individua l'insediamento storico di primo impianto comprendente il tessuto insediativo posto nella fascia pedemontana, sviluppatosi nel periodo XI – XIII (1000 – 1300 d.c.). Esso si presenta, per ragioni storiche legate alla necessità di conformarsi come una vera roccaforte, quale organismo unico e compatto, caratterizzato dall'alta densità di abitazioni, da un'accentuata articolazione dei volumi e da una cortina edilizia discontinua sulla strada per la presenza di una serie di percorsi trasversali (rampe e cordone) che collegano la parte bassa con la sommità del tessuto.

Si sottolinea la presenza di piccole corti poste a livelli diversi per le condizioni di media acclività del luogo e conformate secondo una geometria variabile e non regolare, in cui si confonde il riconoscimento delle singole unità edilizie, insieme ad una debole distinzione tra spazio pubblico della strada e spazio privato delle corti interne.

La particolare disposizione geomorfologica, l'unità tra paesaggio edificato e non edificato, ne determina un'elevata qualità morfologica urbana, con valore storico-documentale, etnografico, artistico, ambientale e naturalistico. Per tanto l'ambito è compreso nel Parco del Saretto e nell'unità di Paesaggio ad esso corrispondente. Si fa, quindi riferimento, contemporaneamente agli indirizzi di tutela e valorizzazione storico-culturale ed alle previsioni e agli indirizzi di valorizzazione del paesaggio così come previsti dall'unità di paesaggio del Parco del Saretto.

37.2 Modalità di intervento

Il Puc si attua mediante Pua di iniziativa pubblica (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero), come previsto all'articolo 35, comma 35.04. I Pua andranno elaborati nel rispetto degli indirizzi e delle (1) prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nelle more della formazione dei Pua sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente.

Per le particolari caratteristiche paesistiche relative alle visuali percettive, per gli interventi sulle cortine edilizie si deve far riferimento alle indicazioni del Piano del Colore.

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

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

Tali interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice morfo-tipologica originaria particolarissima per la conformazione degli agglomerati, oltre a conservare gli elementi storici quali, volte, scale, portali, pozzi, forni ecc.

- Articolo 72 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PUC di Sarno: Ag7 - Parco storico-naturalistico del Saretto:

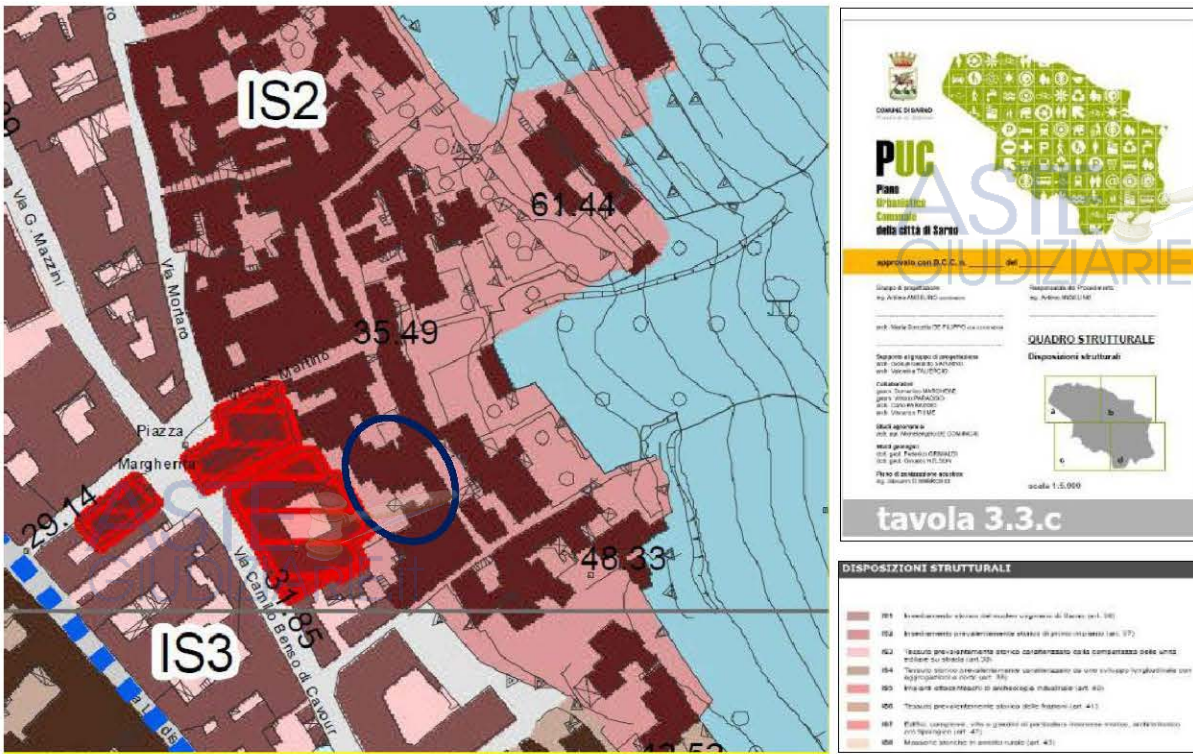
Definizione: Il Puc individua l'area naturalistica dei rilievi del Saretto, e comprende il Castello fino l'area dell'ultima espansione fortificata in epoca aragonese, fino al primo nucleo di epoca longobarda del Castello insieme con Terravecchia, quale Parco storico-naturalistico, finalizzato ad assolvere una funzione ecologica, ambientale e storico-culturale a vantaggio della comunità.

- Dall'analisi della cartografia del Piano Urbanistico Comunale di Sarno la U.I. staggita risulta assoggettata a vincolo paesaggistico essendo interna ai limiti del Parco Naturalistico del Saretto, ed insiste in aree sottoposte a vincolo storico, artistico, architettonico, paesistico o archeologico ed in aree di tessuto urbano di interesse storico-culturale;

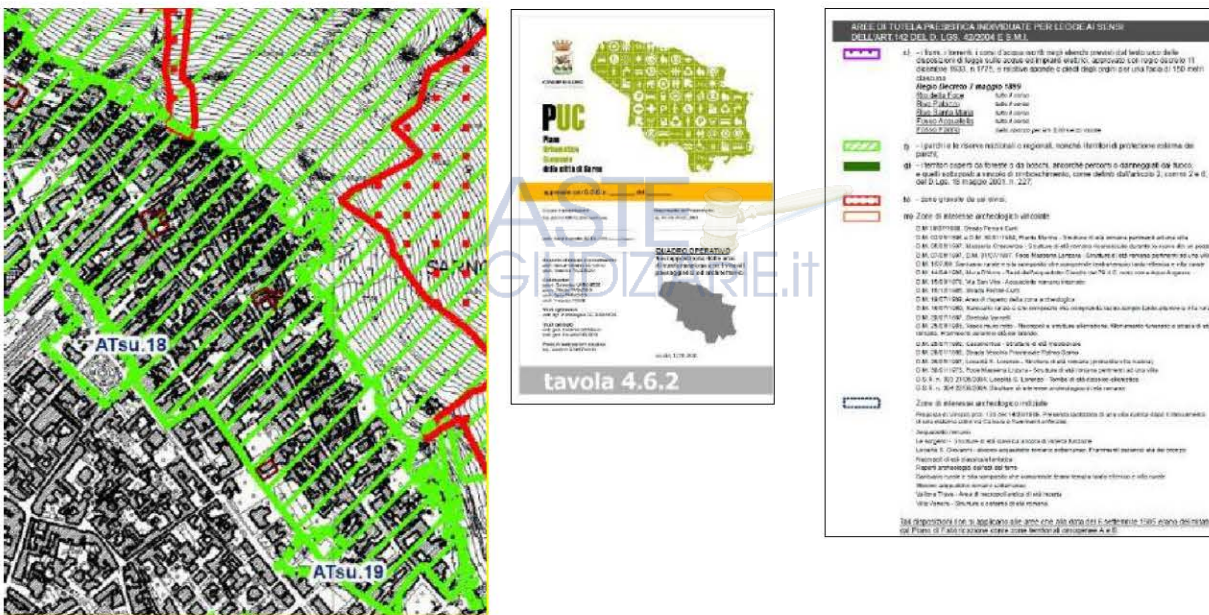
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.



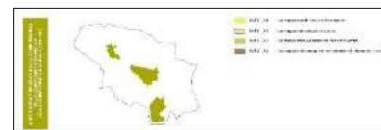
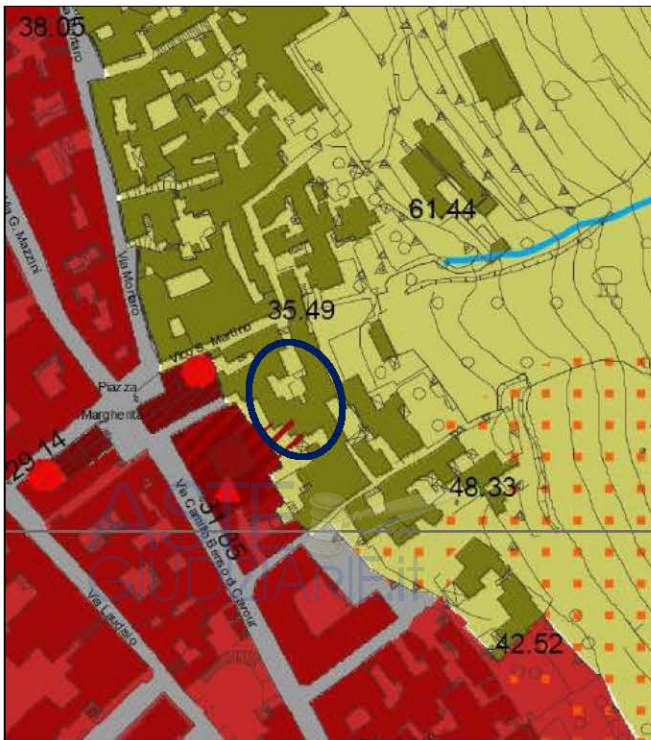
Stralcio di PUC Tav. 3.3.c "Quadro strutturale"



Stralcio di PUC Tav. 4.6.2 "Sovrapposizione delle aree di trasformazione con i vincoli paesaggistici ed architettonici"



Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.



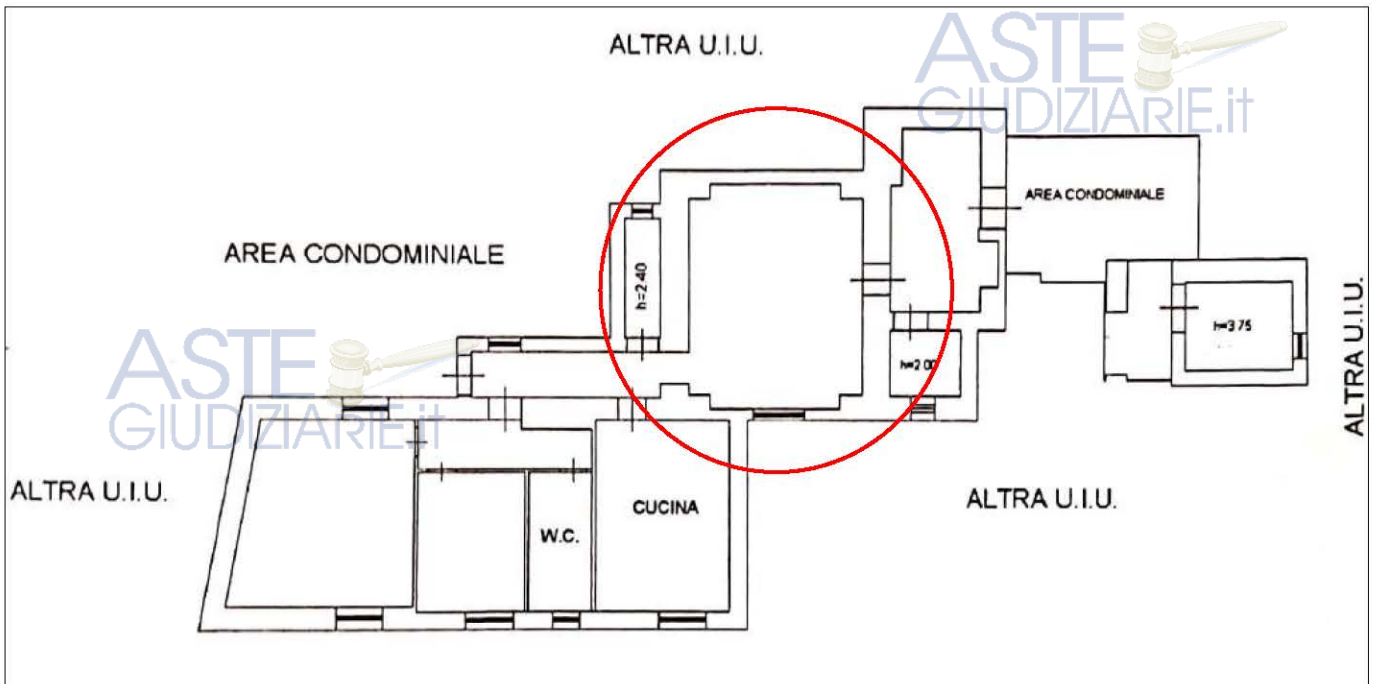
Stralcio di PUC Tav. 3.2.c “Le Unità di Paesaggio Comunale”

- Le U.I. Foglio 20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3 e U.I. Foglio 20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4 staggite, sono state oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, prima per Fusione di unità immobiliari in data 22/01/2008 - protocollo SA0029539 diventando in effetti un unico appartamento accatastato come U.I. Fg 20 P.lla 1956 sub 1 vicolo S. Martino n.10 Piano Terra.
- In seguito la suddetta U.I. Fg 20 P.lla 1956 sub 1 è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria autorizzati con CILA per interventi di Edilizia Libera del 13.07.2015 prot. N°22745 per FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE SENZA MODIFICHE DELLE VOLUMETRIE DELL'EDIFICIO E SENZA MODIFICA DI DESTINAZIONI D'USO ai sensi dell'art 6 comma 2 del DPR n°380/2001, per cui la U.I. Fg 20 P.lla 1956 sub 1 viene frazionata ai fini catastali nelle attuali U.I. pignorate ovvero:

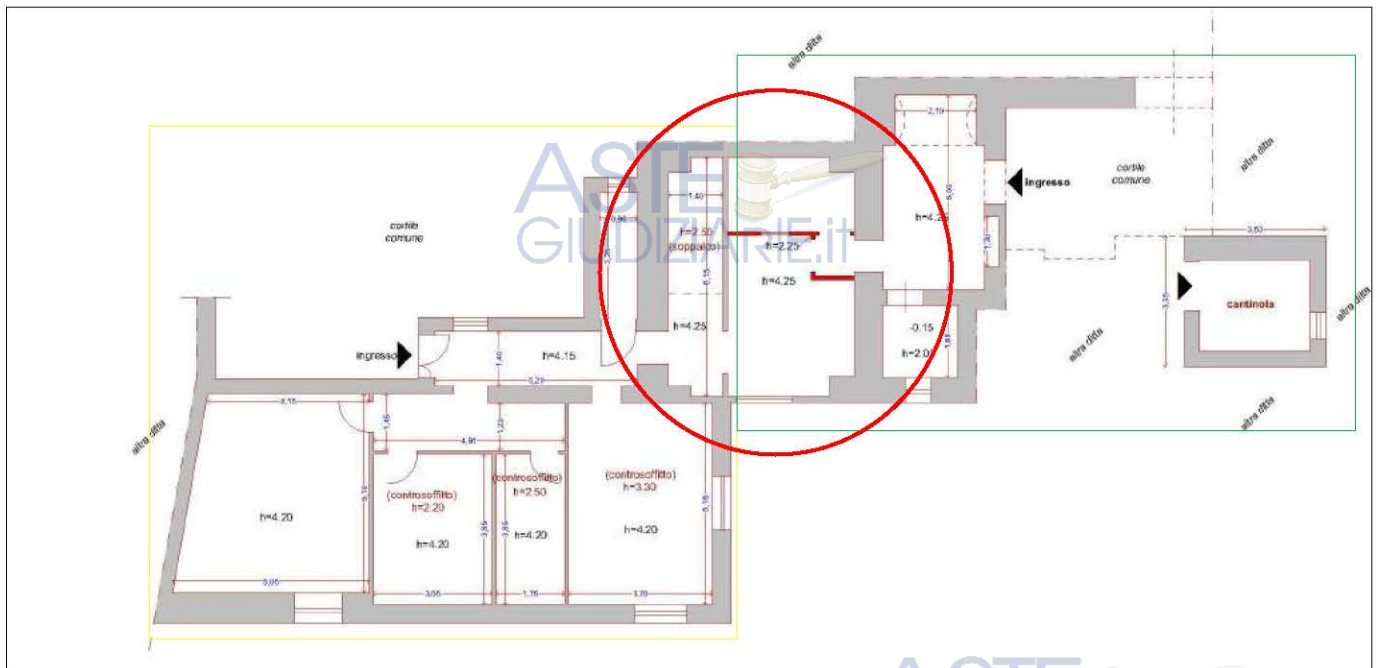
- 1) U.I. Foglio 20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3;
- 2) U.I. Foglio 20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4;

- Al riguardo, l'esperto ha proceduto all'acquisizione di copia del suddetto provvedimento autorizzativo e dei grafici di progetto che si allegano alla presente;
- Dall'analisi del fascicolo inerente la suddetta CILA per interventi di Edilizia Libera prot. n°22745 /2015, si riporta quanto espresso nel Modello Unico CILA, ove al paragrafo 1.2 si dichiara che i lavori autorizzati avrebbero riguardato il Frazionamento di Unità Immobiliare ai soli fini catastali (*“trattasi di frazionamento ai soli fini catastali, con la chiusura del vano porta che attualmente collega i due appartamenti, avendo loro accesso da due strade differenti”*), ma di fatto i due appartamenti risultano comunicanti per la presenza di un vano porta grezzo, senza porta interna.

- Infine, dall'analisi della planimetria catastale della particella di origine U.I. Fg 20 P.IIa 1956 sub 1, agli atti dal 22/01/2008, non risulta esserci alcun muro ove insisterebbe il succitato "vano porta che attualmente collega i due appartamenti", essendo all'epoca il tutto un unico appartamento.



Stralcio di Planimetria Catastale storica dell'originaria U.I. Fg 20 P.IIa 1956 sub 1 agli atti dal 22/01/2008 al 13/07/2015

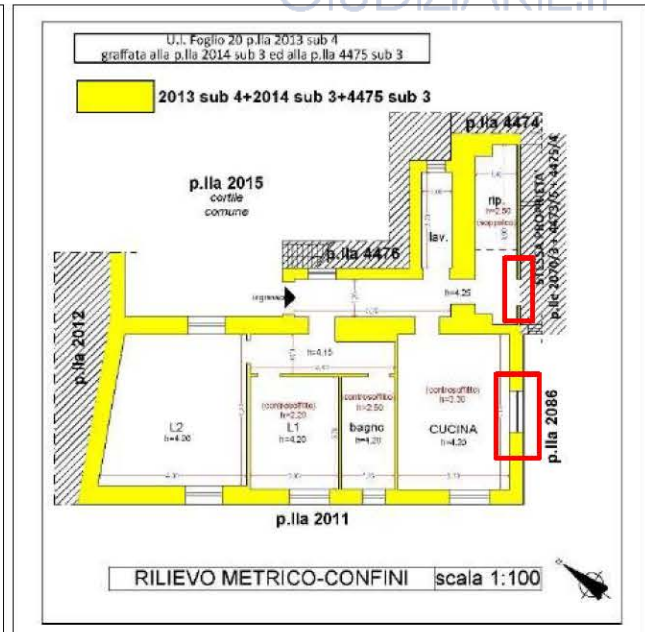
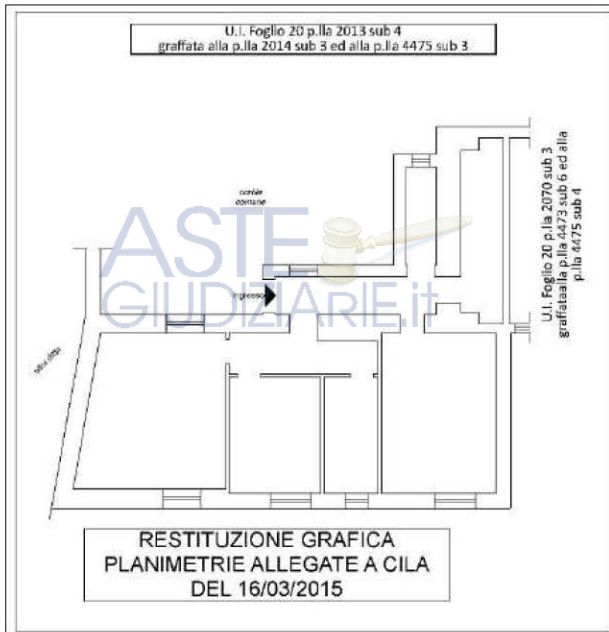


Rilievo metrico dell'appartamento con a destra in giallo la U.I. Foglio 20 p.IIa 2013 sub 4 graffiata alla p.IIa 2014 sub 3 ed alla p.IIa 4475 sub 3 ed a sinistra in verde la U.I. Foglio 20 p.IIa 2070 sub 3 graffiata alla p.IIa 4473 sub 6 ed alla p.IIa 4475 sub 4

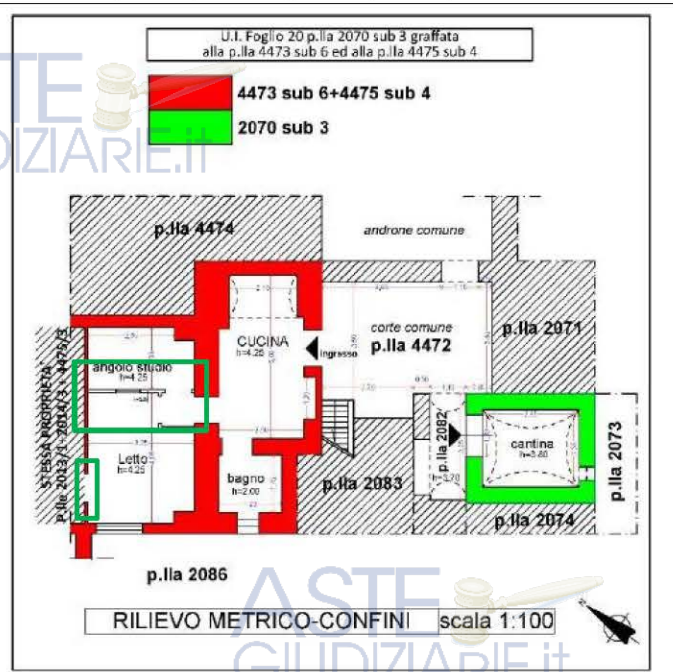
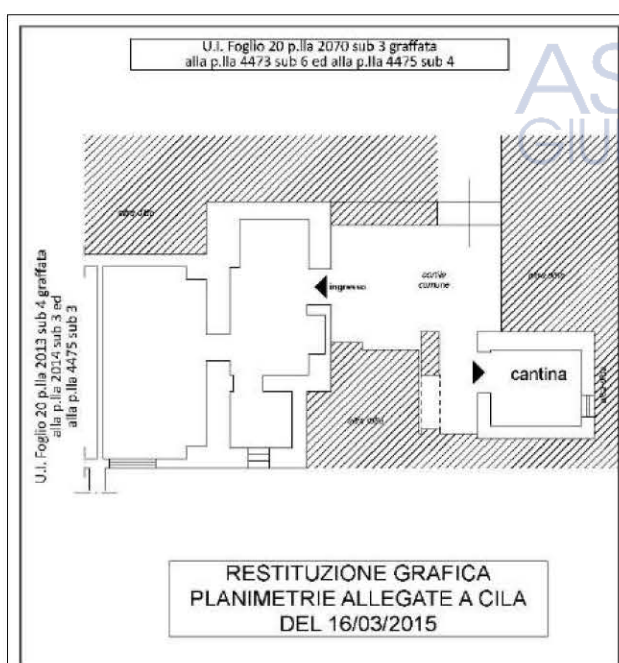
- Non è stato reperito il certificato di agibilità, per cui si relaziona che non esiste dichiarazione di agibilità.
- Il grafico allegato alla CILA anche se risulta essere COINCIDENTE con la scheda catastale, NON COINCIDE con il rilievo metrico effettuato, relativamente ad una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

- In merito alle **ricontrate difformità interne**, risultate dal confronto tra la pianta allegata alla CILA prot. n°22745/2015 ed il rilievo metrico effettuato, si relaziona che risulta, allo stato attuale:

- 1) un vano porta nel muro di confine tra le U.I.;
- 2) l'apertura di una finestra nel vano cucina della U.I. Fg 20 p.lla 2013 sub 4;
- 3) la realizzazione di tramezzi nella camera da letto dell'U.I. Fg 20 P.lla 4473 sub 6, il tutto così come si evince dal confronto grafico seguente:



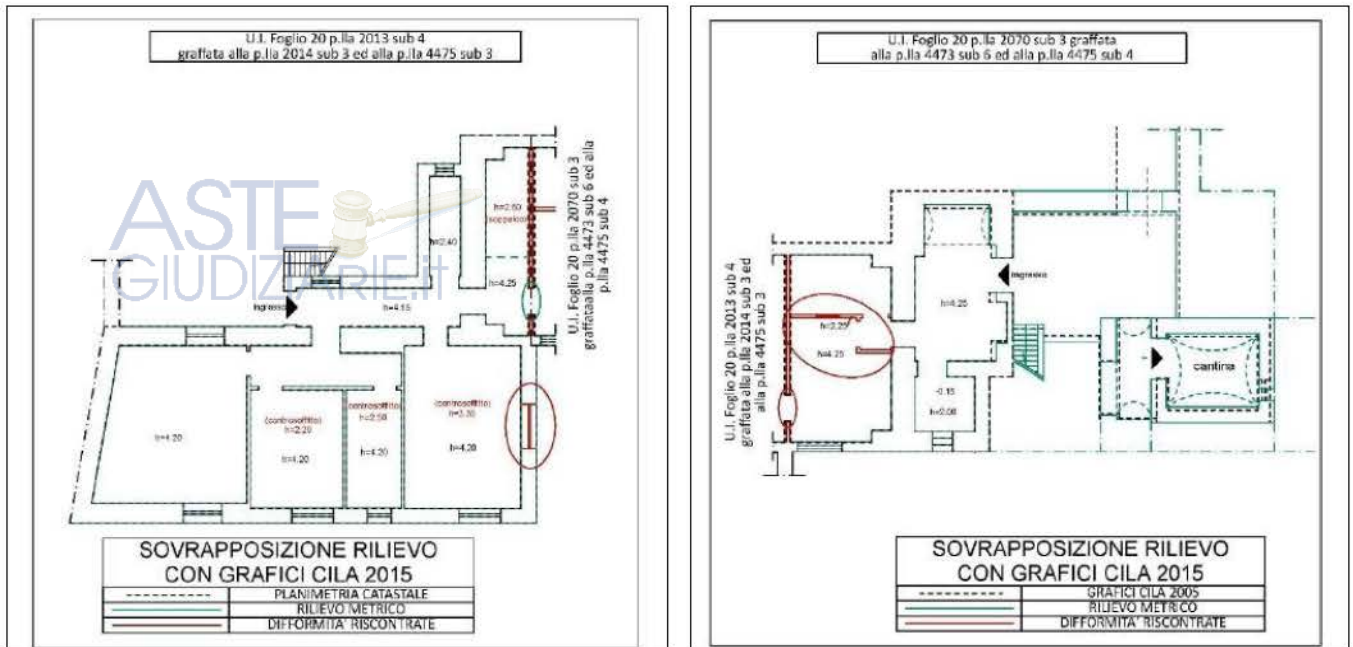
U.I. . Foglio 20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3
Confronto grafico tra pianta allegata a CILA n°22745 /2015 (a sinistra) e rilievo effettuato (a destra)



U.I. Foglio 20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4
Confronto grafico tra pianta allegata a CILA n°22745 /2015 (a sinistra) e rilievo effettuato (a destra)

Si relaziona che per la regolarizzazione catastale ed urbanistica è necessaria la produzione di SCIA per manutenzione straordinaria per l'apertura della finestra e per chiusura del vano porta e di CILA TARDIVA per la realizzazione dei tramezzi, con costi stimabili in € 2.000,00 totali.

Al riguardo, si procede ad una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto allegata alla CILA prot. n°22745 /2015:



Sovrapposizione tra pianta allegata a CILA n°22745 /2015 e rilievo effettuato

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

E' stato acquisito certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Sarno (SA) che si allega alla presente, ove risulta che entrambi i debitori esecutati sono residenti in Vicolo San Martino n.10 ovvero nel bene staggito U.I Fg.20 p.la 2013 sub 4 graffata alla p.la 2014 sub 3 ed alla p.la 4475 sub 3;

- Si precisa che la U.I Fg.20 p.la 2070 sub 3 graffata alla p.la 4473 sub 6 ed alla p.la 4475 sub 4, che insiste in Vicolo Tre Corone n.9/B, risulta essere anch'essa occupata dai debitori esecutati, anche se essi non risultano ivi residenti;

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

•SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari si relaziona che:

- Non si segnalano Oneri e vincoli a carico dell'acquirente;
- Non vi è pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- Non si segnalano vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni diversi da quello originante la presente procedura;



• SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

- Si segnalano difformità urbanistico – edilizie e catastali e si precisa che il costo della regolarizzazione totale è stato detratto nella determinazione dei prezzi a base d'asta;
- Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati,
- Non risultano essere trascritti atti di asservimento, diritti reali e personali a favore di terzi gravanti sulle U.I. pignorate;
- Non vi sono servitù attive e passive e formalità ipotecarie sulle U.I. pignorate;
- Non risultano esserci convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non risultano sequestri penali ed amministrativi sulle U.I. staggite;
- Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici sulle U.I. staggite;

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

- Le U.I. pignorate, all'attualità, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

- Le U.I. pignorate non sono gravate da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi, né il diritto sul bene deli debitori pignorati è di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

- Sia la U.I. Fg.20 p.lla 2070 sub 3 graffata alla p.lla 4473 sub 6 ed alla p.lla 4475 sub 4 che la U.I. Fg.20 p.lla 2013 sub 4 graffata alla p.lla 2014 sub 3 ed alla p.lla 4475 sub 3 in oggetto risultano essere un edificio ove non risulta istituito alcun condominio.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto. Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori. Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato. Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Il Criterio di stima "analitico-ricostruttiva" consiste nel risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica

determinando il valore di mercato dell'immobile. In estimo sono stati individuati diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, il cui grado di attendibilità varia in funzione delle caratteristiche del bene da stimare.

DEFINIZIONE DI CRITERIO DI STIMA ANALITICO-RICOSTRUTTIVA SINTETICO-COMPARATIVA (IN SEGUITO "STIMA SINTETICO-COMPARATIVA"):

Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Esso prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima;

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA SULLA BASE DELLE QUOTAZIONI ESPRESSE DAL MERCATO IMMOBILIARE E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

L'indagine di mercato è stata mirata verso tipologie di fabbricati raffrontabili a quelli in trattazione e ubicati nel Comune di Sarno (SA) acquisendo le informazioni dedotte dai borsini immobiliari (indagini indirette) riportando i dati rilevati dai valori OMI del Comune di Sarno (SA) desunti dalle ultime tabelle OMI disponibili, relative al 2° semestre del 2022.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

1.1 COEFFICIENTE ADOPERATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si è utilizzato il criterio desunto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, **per ottenere la superficie commerciale** occorre determinare **la superficie reale** dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio.

1.2 SUPERFICIE REALE:

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- Superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- Superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

a) Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono:

- La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- La superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, avremo:

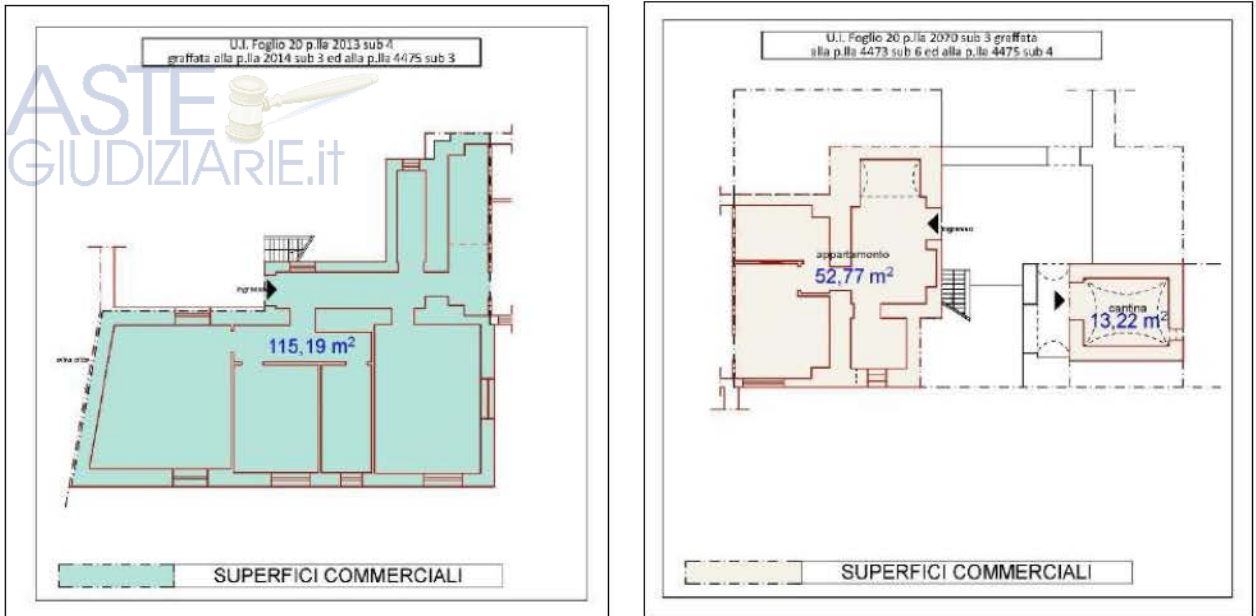


Grafico da rilievo metrico: superficie commerciale allo stato attuale

- Per gli immobili staggiti, il tutto è riassunto nella seguente tabella:

SUPERFICIE REALE LOTTO UNO:

- U.I. FG.20 P.LLA 2013 SUB 4 GRAFFATA ALLA P.LLA 2014 SUB 3 ED ALLA P.LLA 4475 SUB 3:

PIANO	AMBIENTI	SUP. REALE LORDA (mq)
TERRA	1 Cucina, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 lavanderia, 1 ripostiglio, 1 disimpegno	115,19

SUPERFICIE REALE LOTTO DUE:

- U.I FG.20 P.LLA 2070 SUB 3 GRAFFATA ALLA P.LLA 4473 SUB 6 ED ALLA P.LLA 4475 SUB 4:

PIANO	AMBIENTI	SUP. REALE LORDA (mq)
TERRA	1 Cucina, 1 camera letto, 1 angolo studio, 1 bagno, 1 disimpegno	52,77

- VANI ACCESSORI:

PIANO	AMBIENTI	SUP. REALE LORDA (mq)
TERRA	CANTINA	13,22

1.3 SUPERFICIE COMMERCIALE (SLP):

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenti alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante i **coefficienti di omogeneizzazione**, indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, e **dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile**.

1.4 CALCOLO CONSISTENZA:

Le consistenze precedentemente determinate, sono riassunte nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE (SLP): LOTTO UNO:

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE REALE(mq)	Coeff. Di Omogeneizz	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
VANI PRINCIPALI	TERRA	115,19	100%	115,19
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈				115,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (SLP): LOTTO DUE:

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE REALE(mq)	Coeff. Di Omogeneizz	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
VANI PRINCIPALI	TERRA	52,77	100%	52,77
VANI ACCESSORI (cantina)	TERRA	13,22	25%	3,30
TOTALE				56,07
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈				56,00

1.5 VALORE DI MERCATO UNITARIO:

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro, successivamente corretto mediante i coefficienti di differenziazione, i quali tengono conto delle incidenze estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima (*calcolate rispetto all'ordinarietà*). I dati utilizzati per la stima sono stati acquisiti dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno - Comune di Sarno - Semestre 2° - anno 2022 Zona B1 CENTRALE. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di Sarno ed in particolare alla **fascia B1 CENTRALE**, dove è ubicato l'immobile, il valore di mercato unitario di abitazioni di tipo civile in condizioni normali di conservazione e manutenzione viene determinato dalla seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato:	
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2	
Provincia: SALERNO	
Comune: SARNO	
Fascia/zona: Centrale /S.GIOVANNI, V.LE MARGHERITA, SODANO, C.V.EMANUELE II, ROMA, TORTORA, MATTEOTTI, CEROLA, C.UMBERTO I, MORTARO, BORGO, S.MATTEO, S.DOMENICO.	
Codice di zona: B1	
Microzona catastale n.: 0	
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico	
Destinazione: Residenziale	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1300	L	2,80	4,10	L
Abitazioni economiche	NORMALE	910	1300	L	2,40	3,50	L

Quotazioni OMI risultati 2/2022

Si prendono quindi come riferimento i valori relativi ad **abitazioni di tipo economico**, di cui alla tabella sopra riportata.

La tabella Quotazioni OMI 2/2022 PER LA FASCIA B1 di cui sopra, riportata in allegato alla presente relazione individua le quotazioni per tipologia e zona in cui è ubicato l'immobile, individuando un **range** entro cui può variare il valore normale unitario (**minimo e massimo**); partendo da tali quotazioni riferiti alla macro zona, è possibile determinare un valore più preciso sulla base di coefficienti di merito che prendono in considerazione elementi di maggiore dettaglio dell'immobile stesso (*taglio della superficie, livello di piano, categoria catastale*), il tutto secondo quanto indicato dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

1.6 COEFFICIENTE DI SUPERFICIE E DI PIANO:

Per edifici di tipo residenziale, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

Valore Normale Unitario V.N.U. = Valore OMI min. + K* (Valore OMI max. - Valore OMI min.)

dove **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, K_1 (*taglio superficie*) e K_2 (*livello di piano*), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$$

K₁ (<i>taglio superficie</i>)	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50

K₂ (<i>livello di piano</i>)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40

oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

dove:

piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

Nel caso specifico, si ottengono i seguenti valori:

$$K_1 = 0,50$$

$$K_2 = 0,20$$

Formula:

$$K = (0,5 + 3 * 0,20) / 4 = 0,27$$

Per cui:

$$V.N.U. = \text{Valore OMI min.} + K * (\text{Valore OMI max.} - \text{Valore OMI min.})$$

Nel caso specifico:

$$V.N.U. = 910 + 0,27 * (1300 - 910) = 1.015,30.$$

1.7 COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE:

In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo di adeguamento catastale. In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati. La seguente tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: ÷1,20 anziché x 1,20).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	+ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	+ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	+ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

Nella fattispecie poichè la Categoria Catastale degli immobili staggiti Abitazioni civili: A/2 corrisponde alla Quotazione OMI presente Abitazioni di tipo economico (A/3), non è necessario applicare il coefficiente correttivo per stabilire il valore normale unitario corretto (V.N.U.), per cui avremo che il **Valore Normale di Mercato (V.N.U.) di riferimento** sarà quello precedentemente determinato ovvero: **V.N.U. = 1.015,30 €/mq.**

IN SINTESI:

Valore Normale Unitario (V.N.U.) = 1.015,30 €/mq.

1.8 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

Il Valore Normale Unitario (V.N.U.) appena determinato si riferisce a beni aventi uno stato conservativo "NORMALE"; tenuto conto delle caratteristiche degli immobili in oggetto, attraverso dei **coefficienti correttivi detti anche coefficienti di differenziazione**, si perviene alla valutazione del Valore di Mercato Unitario (V.M.U.)

Infatti, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare le caratteristiche di ogni bene che lo differenziano dagli altri beni presenti sul mercato in uno stato conservativo "NORMALE".

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "NORMALI" una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, tenendo conto della posizione in cui è ubicato il bene, della vetustà e dello stato di conservazione, della manutenzione, della distribuzione e della destinazione d'uso dello stesso.

LOTTO UNO:	
RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI	0,00
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'EDIFICIO	- 20,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	-5,00
TOTALE	-25,00

Adoperando i COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE, per il LOTTO UNO il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) risulta **diminuito di circa il 25,00%** rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.), ossia:

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	RIDUZIONE % TOTALE (%)	riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
1.015,30 €/mq	25,00%	253,80 €/mq	≈ 761,50 €/mq
Il Valore Mercato Unitario (V.M.U.) in cifra tonda ed arrotondata viene determinato quindi in 760,00 €/mq .			

LOTTO DUE:	
RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI	0,00
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'EDIFICIO	- 20,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	-12,50
TOTALE	-32,50

Adoperando i COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE, per il LOTTO DUE il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) risulta **diminuito di circa il 32,50%** rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.), ossia:

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	RIDUZIONE % TOTALE (%)	riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
1.015,30 €/mq	32,50%	- 330 €/mq	≈ 685,30 €/mq

Il Valore Mercato Unitario (V.M.U.) in cifra tonda ed arrotondata viene determinato quindi in 685,00 €/mq.

Nel caso dei beni staggiti avremo quindi che:

LOTTO UNO:		
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	(V.M.U.) €/mq	Valore di mercato del bene Allo stato attuale
115,00 mq	760,00	€ 87.400,00

IL VALORE COMMERCIALE (V_{COMM}) mediante STIMA SINTETICO-COMPARATIVA RISULTA PARI AD € 87.400,00, (OTTANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00 euro).

LOTTO DUE:		
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	(V.M.U.) €/mq	Valore di mercato del bene Allo stato attuale
56,00 mq	685,00	€ 38.360,00

IL VALORE COMMERCIALE (V_{COMM}) mediante STIMA SINTETICO-COMPARATIVA RISULTATO PARI AD € 38.360,00, in cifra tonda e approssimata si determina in € 38.400,00 (TRENTOTOMILAQUATTROCENTO/00 euro).

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO UNO:

Al valore commerciale sopra indicato, occorre detrarre:

- Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale:**
I costi sono stimati in circa € 2.000,00;
- Decurtazione per acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:**
Riduzione del Valore Di Mercato pari a circa € 5.400,00;

1.1 **RIEPILOGO DELLE DECURTAZIONI:**

In totale le Decurtazioni sul Valore Commerciale da applicare sono pari a:

- € 2.000,00 + (regolarizzazione urbanistica e catastale)
- € 5.400,00 = (decurtazione per acquisto in sede di espropriazione forzata)

€ 7.400,00 (SETTEMILAQUATTROCENTO/00 euro);

Per cui:

Valore Commerciale (V _{COMM})	€ 87.400,00 -
Decurtazioni (D.)	-€ 7.400,00 =

Valore di Mercato (V_M) € 80.000,00

Si propone quindi un **prezzo base d'asta per il LOTTO UNO** stabilito in **€ 80.000,00 (OTTANTAMILA/00).**

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO DUE:

Al valore commerciale prima indicato, occorre detrarre:

3) Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale:

I costi sono stimati in circa € 2.000,00;

4) Decurtazione per acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

Riduzione del Valore Di Mercato pari a circa € 1.400,00;


1.2 RIEPILOGO DELLE DECURTAZIONI:

In totale le Decurtazioni sul Valore Commerciale da applicare sono pari a:

€ 2.000,00 + (regolarizzazione urbanistica e catastale)
 € 1.400,00 = (decurtazione per acquisto in sede di espropriazione forzata)

 € 3.400,00 (TREMILOQUATTROCENTO/00 euro);

Per cui:

Valore Commerciale (V_{COMM}) € 38.400,00 -

Decurtazioni (D.) -€ 3.400,00 =

Valore di Mercato (V_M) € 35.000,00

Si propone quindi un **prezzo base d'asta per il LOTTO DUE** stabilito in **€ 35.000,00 (TRENTACINQUEMILA/00 euro)**.

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

- Si procede alla valutazione della intera quota delle U.I. staggite.

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.

Sono stati acquisiti i certificati di stato civile, di matrimonio, di famiglia e di residenza storico, rilasciati dagli Uffici del Comune di Sarno (SA), che si allegano alla presente, dai quali emerge che:

- Entrambi i debitori esecutati risultano abitanti in Sarno al Vicolo San Martino n.10 e [REDACTED] quindi anteriormente alla notifica del pignoramento immobiliare, effettuata in data 03/11/2021;

- La residenza anagrafica dei debitori alla data del pignoramento coincide con quella attuale, ovvero in Vicolo Tre Corone n.10

- Dalla lettura del certificato e dell'estratto di matrimonio, reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Sarno (SA), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale, è stato verificato il regime patrimoniale dei debitori esecutati, [REDACTED] con Atto n.175 del 1987 senza annotazioni, quindi in regime di comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.



Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

La presente relazione si compone di n°49 pagine, compresa la testata.

Fanno parte della relazione i seguenti allegati:

(Allegato 1 - DECRETO DI NOMINA)

(Allegato 2 - VERBALE DI GIURAMENTO ED ACCETTAZIONE INCARICO)

(Allegato 3 - CERTIFICAZIONE NOTARILE)

(Allegato 4 - CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE)

(Allegato 5 - ATTI DI COMPRAVENDITA)

(Allegato 6 - VERBALE DI ACCESSO)

(Allegato 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI)

(Allegato 8 - VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE: VISURE-ESTRATTO MAPPA-PLANIMETRIA CATASTALE)

(Allegato 9 – ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE TRASCRIZIONI)

(Allegato 10 - ELABORATI GRAFICI-RILIEVI METRICI-CALCOLO SUPERFICI UTILI E COMM.LI -GRAFICI DELLE SOVRAPPOSIZIONI)

(Allegato 11 - CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA-INDAGINI I DI MERCATO-VALORI OMI-COEFF. DI DIFF.)

(Allegato 12 - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA: ANALISI TAVOLE PUC- ATTI UFFICIO SUE)

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Sarno, 30.05.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore
arch. Marcello Franco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore- Procedura Esecutiva n°204/2021 R.G.E.