

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE**

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

AA

**OGGETTO**

Procedura esecutiva n. 35/2011 promossa da Unicredit spa contro e

**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Nicola De Pascale in data 16 dicembre 2011 ha ricevuto incarico dal G.E. del Tribunale di Nocera Inf.re, dott. Salvatore Di Lonardo, di redigere una perizia relativa alla procedura esecutiva in oggetto, rispondendo ai quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico. In base a detto mandato lo scrivente ha provveduto ad espletare le operazioni peritali di rito, ad esaminare la documentazione agli atti e ad effettuare tutte le necessarie ricerche presso uffici ed archivi competenti al fine di redigere il presente documento.



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
ING. NICOLA DE PASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
Prov. di Salerno



## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



### **Identificazione**

I beni oggetto della presente consulenza consistono in una porzione di fabbricato urbano sito in Sarno alla via Acquarossa, già via Nuova Lavorate n. 24 bis.

Detta porzione è rappresentata, di fatto da un appartamento che, in particolare, è collocato al primo piano del fabbricato e da un piccolo locale deposito, posto nel cortile dello stesso immobile. Quest'ultimo, che si sviluppa su due livelli fuori terra prospicienti un cortile interno, si innesta in una cortina di fabbricati coevi, connessi tra loro senza soluzione di continuità, e posti in una quinta arretrata dell'attuale via Acquarossa, già via Nuova Lavorate.

L'appartamento, con relativa pertinenza ossia con l'annesso piccolo locale deposito, è censito presso il catasto fabbricati del comune censuario di Sarno al foglio 29, particella 249, sub 2 e 4.

I beni risultano di piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

### **Descrizione**

L'immobile in cui, al primo piano, si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato in muratura che si sviluppa su due livelli fuori terra e che risulta inserito in una cortina di fabbricati coevi, connessi tra loro senza soluzione di continuità, caratterizzati da un fronte prospiciente la strada pubblica, in questo caso una traversa arretrata di via Acquarossa, e da un fronte, quello posteriore, prospiciente una serie di corti interne. All'immobile, infatti, si accede attraverso un androne coperto che conduce ad un cortile interno. Da detto cortile, ove per altro è collocato il piccolo locale deposito di pertinenza dell'appartamento, si sviluppa una scala esterna in



Ing. NICOLA DE PASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri

muratura che, a sua volta, conduce all'appartamento del primo piano di proprietà dei debitori.

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in muratura di vecchia edificazione, sicuramente precedente al 1967, che ha subito vari rimaneggiamenti nel tempo. Gli orizzontamenti sono in parte realizzati con solai di tipo latero-cementizio o solai in ferro con alleggerimento in tavelle di laterizio, ed in parte caratterizzati da volte in muratura. La copertura è piana a lastrico solare con accesso da una botola interna all'appartamento in oggetto. Le chiusure perimetrali in muratura sono in parte prive di rivestimento (per lo più in corrispondenza del piano terra) ed in parte rifinite con intonaco civile in tre strati tinteggiato con colore rosa (in corrispondenza dell'appartamento in oggetto). Lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato è discreto per le parti relative all'appartamento oggetto della consulenza salvo diventare decisamente peggiore per quanto di attinenza ad altre proprietà limitrofe. Come già anticipato, attraversando l'androne cui si accede dalla strada pubblica, si giunge in un cortile interno dal quale, a sua volta, parte una scala in muratura con sviluppo lineare che conduce ad un piccolo ballatoio esterno su cui si trova il portoncino di accesso all'appartamento di proprietà dei sig.ri

Tale appartamento, come si può apprezzare dai grafici e dalla documentazione fotografica allegata, è caratterizzato da un disimpegno di ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera con soppalco, una seconda camera e due bagni, per una superficie complessiva di circa 85 mq ed un'altezza interna netta di 3.60 ml per tutti gli ambienti ad eccezione di una delle camere, quella soppalcata, la cui altezza complessiva è, invece, pari a circa 4.50 ml. All'unità è annesso un piccolo balcone prospiciente il fronte principale dell'immobile che ha uno sviluppo di circa 2.00 mq. Risulta di pertinenza dell'appartamento anche un piccolo locale deposito, di circa 6.00

mq, che si trova al piano terra, nel cortile interno annesso al fabbricato. Il locale, che oggi risulta adibito a lavanderia/stireria, è ancora in muratura, con copertura in tavelloni, e si presenta privo di finiture ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione. La qualità generale delle finiture dell'appartamento, invece, è decisamente buona; lo stesso dicasi per le dotazioni impiantistiche, tutte perfettamente a norma. In particolare, per quanto attiene alle finiture interne, si rinvia: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile con effetto spatolato/spugnato di vari colori e gres ceramico (per l'area adibita a cucina); a terra, pavimento in gres ceramico di prima scelta; infissi, sia interni che esterni, in legno, quelli esterni con sistema oscurante integrato; in bagno, rivestimenti ceramici e sanitari di buona qualità. Elemento degno di nota, anche per gli aspetti che riguardano la regolarità edilizia di cui si dirà diffusamente in seguito, è il soppalco presente nell'unica camera che ha un'altezza interna maggiore delle altre. Detta camera, l'unica che per altro presenta una copertura a volta, infatti, è caratterizzata dalla presenza di un soppalco in legno che consente, di fatto, di realizzare una zona notte al di sotto ed una al di sopra dello stesso. Al piano superiore del soppalco si giunge attraverso una piccola scala, con struttura metallica, che si sviluppa in un angolo della medesima camera. L'altezza utile che risulta al di sotto del soppalco è pari a 2.30 ml, quella che si rinvia al di sopra è 2.10 ml in chiave e 1.40 ml all'imposta della volta a vela.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico a norma, di predisposizione dell'impianto di riscaldamento (mancano i corpi scaldanti) nonché di impianti di adduzione e scarico delle acque in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Il buono stato dell'appartamento deriva dal fatto che lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 2006. Detti lavori, di cui si dirà nel capitolo della *regolarità edilizia ed urbanistica* del bene, hanno comportato piccole modifiche di distribuzione, lo

spostamento di una divisione tra il soggiorno e la camera attigua, la realizzazione del succitato soppalco, nonché il rifacimento degli impianti e di tutte le finiture, sia interne che esterne per le parti afferenti l'appartamento.

### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE**

I beni oggetto di pignoramento (appartamento al primo piano e piccolo locale deposito al piano terra) risultano accatastati presso l'U.T.E. di Salerno e riportati nel N.C.E.U. del Comune censuario di Sarno con i seguenti dati:

- Soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno e piccolo locale deposito: Foglio 29, Particella 249, Sub 4, Piano T - 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 3, Rendita catastale € 286.63
- Camera e bagno: Foglio 29, Particella 249, Sub 2, (erroneamente) Piano T, Categoria A/6, Classe 3, Vani 1.5, Rendita catastale € 66.62

Quanto riportato è evidentemente indice del fatto che alcuni vani dell'appartamento sono accatastati con un subalterno (sub 4) ed altri con un altro subalterno (sub 2) della medesima particella. Tale condizione si rileva anche dalle planimetrie catastali allegate.

I dati sopra richiamati risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Per quanto, invece, attiene alla conformità tra l'attuale assetto catastale e lo stato dei luoghi, come per altro si evince dal riscontro tra le planimetrie catastali allegate ed i grafici di rilievo, si sottolineano delle piccole difformità connesse alla distribuzione degli ambienti, alla posizione del muro tra soggiorno e camera attigua e, soprattutto, alla presenza del soppalco di cui alla precedente descrizione.

### **AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE**

L'attuale stato dei luoghi, come sopra anticipato, non è perfettamente conforme alle condizioni catastali più aggiornate. In particolare, si rilevano piccole difformità connesse alla distribuzione degli ambienti, alla posizione del muro tra soggiorno e camera attigua e, soprattutto, alla presenza del soppalco di cui alla precedente descrizione. Non si ritiene però di poter aggiornare l'assetto catastale in quanto il suddetto soppalco risulta abusivo, come meglio si dirà nel corpo del capitolo sulla *regolarità edilizia ed urbanistica dei beni*.

### **STATO DI POSSESSO**

I beni risultano di piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nata a \_\_\_\_\_

Ai debitori i beni sono pervenuti in virtù delle seguenti vicende:

- in data 21/01/1926 con atto rogato dal notaio Squillante, trascritto il 26/01/1926 ai nn. 1440/1237, \_\_\_\_\_ fu

donano a \_\_\_\_\_ vari beni tra i quali un fabbricato composto di 6 vani, tra bassi, soprani ed accessori, alla contrada Acquarossa riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249;

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti il coniuge \_\_\_\_\_ e le figlie \_\_\_\_\_ Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 19, vol. 543, trascritta il 06/01/1979 ai nn. 528/480, risulta un appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub 2;

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti le figlie \_\_\_\_\_ Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 46, vol. 1321/1, trascritta il 08/10/2007 ai nn.



in danno di  
riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 2;

appartamento in Sarno  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- in data 31/03/2006 con atto rogato dal notaio Maiorino Lucia Maria, trascritto il  
26/04/2006 ai nn. 22681/13693,

stipulano un atto di identificazione catastale per appartamento in Sarno  
riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 2 vani 1,5 ed al foglio 29  
particella 249 sub 4 vani 3,5. Detto appartamento, costituito dai sub 4 e 2 della  
particella 249, risulta coincidere con i beni attribuiti a con il  
precedente atto di attribuzione immobili;

- in data 03/05/2006 con atto rogato dal notaio Maiorino Lucia Maria, trascritto il  
16/05/2006 ai nn. 26456/15883 nata a  
vende a , nato a ed a  
nata a appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al  
foglio 29 particella 249 sub 2 vani 1,5 ed al foglio 29 particella 249 sub 4 vani 3.

#### CARATTERISTICHE DI UTILIZZO ED OCCUPAZIONE

I beni in oggetto sono occupati, in virtù di comodato d'uso gratuito non documentato,  
da amici di famiglia dei debitori.

#### ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sussistono le condizioni per le quali è necessario dar corso alle disposizioni del  
quesito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. NICOLA DE PASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
Prov. di Salerno

8

## UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Sarno, sul cui territorio si trovano i beni oggetto di pignoramento, è dotato di Programma di Fabbricazione adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 17/07/72 ed approvato con Decreto di Giunta della regione Campania n. 4631 del 14/12/77. Detto strumento urbanistico indica la zona in cui sorgono i beni pignorati quale zona B residenziale.

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_ sono coniugati in regime di separazione legale dei beni.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto che coinvolgano i beni in oggetto;
- Non risultano spese condominiali pendenti;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (ex legge 1089/39) né a quello di natura paesaggistica (ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita**



- Iscrizione di ipoteca volontaria del 16/05/2006 nn. 26457/7475 a favore di Unicredit Banca per la Casa spa con sede in Milano e contro

- Iscrizione di ipoteca giudiziaria del 03/012/2007 nn. 58156/14134 a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 08/03/2001 nn. 9445/7388 a favore di Unicredit spa con sede in Roma e contro \_\_\_\_\_

- Sussistono difformità edilizie, come descritto nel capitolo sulla *regolarità edilizia ed urbanistica dei beni*;
- Sussistono piccole difformità catastali, come descritto nel capitolo sulla *descrizione dei beni e sull'identificazione e storia catastale*.



**Altre informazioni per l'acquirente**

- Sussistono difformità edilizie, come descritto nel capitolo sulla *regolarità edilizia ed urbanistica dei beni*;
- Sussistono piccole difformità catastali, come descritto nel capitolo sulla *descrizione dei beni e sull'identificazione e storia catastale*.
- I dati dei beni sono conformi a quanto riportato nei Registri immobiliari;
- Non esiste attestato di certificazione energetica.



***Provenienza dei beni (storia ipotecaria)***



**G. NICOLA DE PASCALE**  
NOCERA INFERIORE  
700 Ordine Ingegneri

Ai debitori i beni sono pervenuti in virtù delle seguenti vicende:

- in data 21/01/1926 con atto rogato dal notaio Squillante, trascritto il 26/01/1926 ai nn. 1440/1237,

donano a \_\_\_\_\_ vari beni tra i quali un fabbricato composto di 6 vani, tra bassi, soprani ed accessori, alla contrada Acquarossa riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249;

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti il coniuge \_\_\_\_\_ e le figlie \_\_\_\_\_. Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 19, vol. 543, trascritta il 06/01/1979 ai nn. 528/480, risulta un appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub 2;

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti le figlie \_\_\_\_\_  
Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 46, vol. 1321/1, trascritta il 08/10/2007 ai nn. 49276/30690 risulta quota di 1/3 di appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub 2;

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti i figli \_\_\_\_\_  
Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 78, vol. 1106/1, trascritta il 13/09/2002 ai nn. 33285/25053 risulta quota di 1/2 di appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub 2. Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e classificata al n. 10, vol. 1184/1, trascritta il 17/05/2004 ai nn. 21362/16442 risulta

quota di 1/2 di appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- in data \_\_\_\_\_ muore \_\_\_\_\_ lasciando superstiti il coniuge \_\_\_\_\_ e i figli \_\_\_\_\_ Nella denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Pagani e classificata al n. 1, vol. 38/1, trascritta il 05/12/2005 ai nn. 59270/38703, risulta quota di 1/2 di appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1 e particella 249 sub 2;

- in data 21/04/2005 con decreto di attribuzione immobili emesso dal Tribunale di Nocera Inf.re, trascritto il 02/11/2005 ai nn. 52116/34232, si attribuisce a \_\_\_\_\_

ed in danno di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 1, si attribuisce a \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ in danno di \_\_\_\_\_ appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 2;

- in data 31/03/2006 con atto rogato dal notaio Maiorino Lucia Maria, trascritto il 26/04/2006 ai nn. 22681/13693,

stipulano un atto di identificazione catastale per appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 2 vani 1,5 ed al foglio 29 particella 249 sub 4 vani 3,5. Detto appartamento, costituito dai sub 4 e 2 della particella 249, risulta coincidere con i beni attribuiti a \_\_\_\_\_ con il precedente atto di attribuzione immobili;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. NICOLA DE FASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
P. .... Al. Salerno

12

- in data 03/05/2006 con atto rogato dal notaio Maiorino Lucia Maria, trascritto il 16/05/2006 ai nn. 26456/15883

vende a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
ed a

nata a appartamento in Sarno riportato nel N.C.E.U. al foglio 29 particella 249 sub 2 vani 1,5 ed al foglio 29 particella 249 sub 4 vani 3.

### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità in oggetto, unitamente all'intero fabbricato cui essa afferisce, è stata edificata prima del 1967. L'appartamento nell'anno 2006, a seguito dell'acquisto da parte dei sig.ri Robustelli, ha subito lavori di manutenzione ai sensi dell'ex art. 26 della L. 47/85. Detti lavori sono stati oggetto di una DIA prot. 9859 del 18/05/2006.

In realtà rispetto ai lavori oggetto della predetta DIA, l'attuale stato dei luoghi presenta delle difformità. In particolare, si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni e dei servizi; la creazione di un varco nel muro portante tra soggiorno e camera, con realizzazione di relativa piattabanda, per consentire la creazione di un angolo cottura e lo spostamento della divisione tra i due ambienti contigui; la realizzazione di un soppalco in legno nell'unica camera che presenta un'altezza maggiore (circa 4,50 ml) rispetto alla restante parte dell'abitazione. L'altezza utile che risulta al di sotto del soppalco è pari a 2.30 ml, quella che si rinviene al di sopra è 2.10 ml in chiave e 1.40 ml all'imposta della volta a vela che copre l'ambiente.

Il futuro acquirente potrebbe regolarizzare la situazione con una SCIA in sanatoria. Va però sottolineato che, proprio in riferimento alla difformità maggiore, ossia al soppalco, l'eventuale sanatoria indurrebbe ad utilizzare sia la parte inferiore che quella superiore della stanza in oggetto come deposito attesa l'assenza dei valori minimi di altezza necessari per una destinazione abitativa. L'eventuale futuro acquirente potrà, dunque,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ing. NICOLA DE PASCALE  
NOGERA INFERIORE  
N. 710 Ordine Ingegneri

13

sanare l'abuso relativo al soppalco ma per un uso non abitativo oppure potrà demolirlo per recuperare la funzione abitativa dell'ambiente.



### **CRITERIO DI STIMA E FONTI DELLE INFORMAZIONI**

Il valore venale di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento viene qui determinato mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi caratteristiche simili di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, mercati, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area di afferenza; vanno altresì considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale; dette condizioni saranno specifico oggetto del paragrafo successivo.

Le fonti utilizzate sono state dirette (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) ed indirette (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio dei valori immobiliari, aggiornato al primo semestre 2012, a cura dell'Agenzia del Territorio [Ministero dell'Economia e delle Finanze].

#### ***Calcolo della consistenza***

Con riferimento a quanto già riportato nella descrizione dei beni effettuata nei paragrafi precedenti, si definiscono le seguenti superfici commerciali, riscontrabili per altro dai grafici planimetrici allegati:



ing. NICOLA DE PASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
Prov. di Salerno

<b>Consistenza</b>	
Appartamento al primo piano	85.00 mq
Piccolo balcone annesso all'appartamento	2.00 mq
Piccolo locale deposito al piano terra	6.00 mq

### **Valore unitario medio**

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, avendo posto particolare attenzione a tutti i dati provenienti dalle diverse fonti esaminate, si stabilisce di adottare un valore unitario medio pari a 1.500,00 €/mq. Per il balcone pertinenziale si considera un valore pari al 25% del suddetto, per il locale deposito un valore del 40%.

La griglia di valori di base sarà pertanto la seguente:

<b>Valori unitari medi</b>	
Appartamento	1.500,00 €/mq
Piccolo balcone annesso all'appartamento	375,00 €/mq
Piccolo locale deposito	600,00 €/mq

### **Correzioni al valore unitario stimato**

Nel caso in oggetto, poiché il valore assunto appare già adeguato alle condizioni rilevate per i beni valutati, vanno considerate le sole correzioni derivanti dalle citate irregolarità edilizie riscontrate.

Vanno, infatti, calcolati, e scorporati dal valore di mercato dei beni, gli oneri dovuti per sanare gli abusi commessi ossia lo spostamento del divisorio tra soggiorno e camera nonché, soprattutto, il soppalco in legno. Come ribadito nei paragrafi precedenti, le alternative possibili di fronte alle quali si troverà un futuro acquirente saranno o sanare

il soppalco ma destinare gli ambienti da esso definiti a deposito, per l'assenza, sia al di sopra che al di sotto dello stesso, di altezze utili o demolirlo. Nel primo caso, dal valore di mercato stimato per l'appartamento, vanno scorporati gli oneri dovuti per la pratica edilizia in sanatoria; nel secondo caso vanno sottratti gli oneri per l'abbattimento e lo smaltimento del materiale di risulta. In questa sede si calcolano e scorporano i primi. Gli oneri per una eventuale SCIA in sanatoria, concordati con i competenti uffici dell'area tecnica del comune di Sarno, sono così riassumibili:

Oneri: 10% del costo di costruzione stimato (relativo alle sole opere realizzate in difformità): 500,00 €

Diritti di segreteria: 70,00 €

Spese tecniche (forfettarie): 800,00 €

Per un totale di 1.370,00 €

#### **Determinazione del valore di mercato**

A fronte di tutte le considerazioni sin qui operate, dei valori medi di mercato adottati e delle correzioni stimate, si propone il seguente prospetto riassuntivo per il calcolo del valore finale dei beni in oggetto:

<b>Valore di mercato Lotto 1</b>			
<b>Unità</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale (Consist. X Valore unit.)</b>
Appartamento al primo piano	85,00	1.500,00	127.500,00 €
Piccolo balcone annesso all'appartamento	2,00	375,00	750,00 €
Piccolo locale deposito al piano terra	6,00	600,00	3.600,00 €

<b>Totale Generale</b>	<b>131.850,00 €</b>
------------------------	---------------------



Da tale valore vanno scorporati gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate, come sopra determinati.

Il valore finale corretto risulta pertanto pari a circa 130.500,00 €



#### **ALLEGATI**

Si forniscono in allegato:

- ALL. 1 - Documentazione catastale (visure e planimetrie catastali);
- ALL. 2 – Pianta appartamento, in scala 1/100, conforme all'attuale stato dei luoghi;
- ALL. 3 – Documentazione DIA;
- ALL. 4 - Documentazione fotografica.

#### **RIEPILOGO FINALE**



- **Quota di proprietà:** piena proprietà
- **Tipologia:** appartamento e piccolo locale deposito
- **Comune di ubicazione:** Sarno (Sa)
- **Indirizzo:** via Acquarossa già via Nuova Lavorate 24 bis
- **Confini:** mappale 255 e 252 del foglio 29 di proprietà di altri e cortile comune
- **Estensione:** Unità abitativa: mq 85,00 - Balcone: mq 2,00 - Piccolo deposito: mq 6,00
- **Dati catastali:**



**ING. NICOLA DE PASCALE**  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
Prov. di Salerno

17

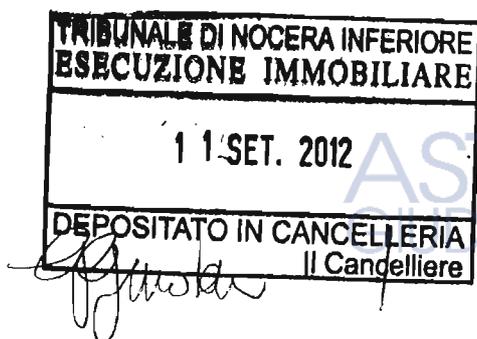
- Soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno e piccolo locale deposito: Foglio 29, Particella 249, Sub 4, Piano T - 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 3, Rendita catastale € 286.63
- Camera e bagno: Foglio 29, Particella 249, Sub 2, (erroneamente) Piano T, Categoria A/6, Classe 3, Vani 1.5, Rendita catastale € 66.62

▪ **Situazione amministrativa:** il fabbricato cui i beni in oggetto afferiscono è stato edificato prima del 1967. L'appartamento, nel 2006, ha subito lavori di manutenzione interna con regolare DIA. Lo stato attuale dei luoghi è però leggermente difforme da quanto previsto nella suddetta pratica edilizia.

▪ **Valutazione dei beni: 130.500,00 €**

Il tutto in virtù del mandato conferitomi.

Nocera Inferiore, 06/09/2012



IL C.T.U.  
ing. Nicola De Pascale

ing. NICOLA DE PASCALE  
NOCERA INFERIORE  
N. 709 Ordine Ingegneri  
Prov. di Salerno

**IN ALLEGATO:**

- ALL. 1 - Documentazione catastale (visure e planimetrie catastali);
- ALL. 2 - Pianta appartamento, in scala 1/100, conforme all'attuale stato dei luoghi;
- ALL. 3 - Documentazione DIA;
- ALL. 4 - Documentazione fotografica;
- ALL. 5 - Verbale di sopralluogo