

TRIBUNALE DI NOCERA
PROVINCIA DI SALERNO

Proc. Es. Imm.le n° 90/2018 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

ELABORATO - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione tecnica estimativa

c/o Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

INDICE

1.1 PREMessa E QUESITI 2

1.2 OPERAZIONI PERITALI 2

1.3 RISPOSTE AI QUESITI 3

 1.3.1 QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.....3

 1.3.2 QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;.....4

 1.3.2.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni;.....4

 1.3.2.2 - Identificazione pregressa dei beni;.....5

 1.3.3 QUESITO C – Stato di possesso;.....7

 1.3.4 QUESITO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;...8

 1.3.5 QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica;.....9

 1.3.6 QUESITO F – Attestazione di Prestazione Energetica;.....10

 1.3.7 QUESITO G – Formazione di lotti;.....11

 1.3.8 QUESITO H – Valore del bene e costi.....11

1.4 CONCLUSIONI 14

1.1 PREMESSA E QUESITI

Il sottoscritto, in data 12/09/2019 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Nocera. Al sottoscritto vengono posti i seguenti quesiti:

- A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Attestazione di Prestazione Energetica;
- G) Formazione di lotti;
- H) Valore del bene e costi.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

Esaminati tutti i documenti e svolta ogni altra indagine necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto, previa comunicazione alle parti, le operazioni peritali si sono svolte nell'accesso, che é stato eseguito presso i luoghi di causa in data 09/10/2019 e così come trascritto nel verbale di causa (ALLEGATO R.1 – Verbale di sopralluogo).

Dell'accesso se ne riportano le operazioni eseguite e le noti salienti.

Accesso 09/10/2019.

Unitamente al dott. **OMISSIS** nominato in pari data Custode Giudiziario, erano presenti:

Per parte creditrice: NESSUNO.

Per parte debitrice: **OMISSIS**.

Custode Giudiziario: come già specificato, **OMISSIS**.
In tale occasione il sottoscritto ha effettuato rilievi fotografici e dimensionali.

Di tutto quanto eseguito e del risultato dello svolgimento delle operazioni peritali si dirà

OMISSIS

dettagliatamente nei paragrafi dell'elaborato tecnico che seguono, compresi le relative risposte ai quesiti, elaborati ed allegati. Il report fotografico è allegato alla presente perizia.

(ALLEGATO R.2 – Report fotografico).

1.3 RISPOSTE AI QUESITI

1.3.1 QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

Risposta: Dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., agli atti risulta la CERTIFICAZIONE NOTARILE, redatta dal dr. Notaio **OMISSIS**

- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).

Risposta: L'immobile pignorato è di proprietà esclusiva dell'OMISSIS, la quale ha acquistato con atti notarili appresso specificati.

(ALLEGAT R.3 – Atto di acquisto)

- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto *di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto*

Risposta: I coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** in data 22-09-2009 hanno assunto il regime di separazione dei beni, giusto atto a rogito del OMISSIS.

(ALLEGAT R.4 – Estratto di matrimonio)

- b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Risposta: Non occorre.

- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonchè l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti

Risposta: Come si è detto esiste agli atti certificazione notarile.

1.3.2 QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;

1.3.2.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni;

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (*appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.*);
 - I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - La superficie commerciale ed utile;
 - La loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - Tutti i riferimenti catastali attuali;
 - Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video o filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Risposta: Il bene pignorato appartiene a **OMISSIS** ed è sito nel comune di Sarno (SA), via Vecchia Striano S.N.C., confinante ad ovest e sud con altre parti dello stesso plesso abitativo, a nord con via privata, composto da:

- 1) Abitazione unifamiliare formata da piano terra adibito a diurno, primo piano adibito a notturno, piano copertura adibito a lavanderia e stenditoio, area scoperta a piano terra posta ad est ed a nord dell'abitazione. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati di Sarno al foglio 11 particella 2222 sub 1, fabbricato in costruzione.
- 2) Altra area scoperta a piano terra posta ad est rispetto all'area scoperta di cui sopra, censita nel Catasto Terreni di Sarno al foglio 11 particella 2223 ENTE URBANO.

A **OMISSIS** per intero l'immobile N° 1) e metà del N° 2) sono pervenuti dalla OMISSIS

La superficie utile = mq 139.7.

La superficie non residenziale = mq 67.0.

La superficie commerciale = mq 179.9.

Corte = mq 294.0.

1.3.2.2 - Identificazione progressa dei beni;

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; *riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine* alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei

registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n° 78 conv. in L.30 Luglio 2010, n° 78, conv. in L. 30 Luglio 2010, n° 122 d i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmnete prima della vendita.**

Risposta: **OMISSIS** con atto del OMISSIS ha acquistato il rustico della casa costruito in assenza di titolo abilitativo.

(ALLEGAT R.6 – Pratica Condono Edilizio che comprende:

Domanda di condono edilizio;
Relazione tecnica e grafici;
Comunicazione ultimaz. lavori.)

Si allega alla presente:

- Allegato R.5 (Visura storica per immobile);
- Allegato R.6 (Pratica di Condono Edilizio);
- Allegato R.7 (Estratto di mappa);
- Allegato R.8 (Planimetria Stato di fatto);

1.3.3 QUESITO C – Stato di possesso;

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura,

relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Risposta: L'immobile è occupato dall' **OMISSIS**. A seguito di sopralluogo effettuato in data 09/10/2019, il calcolo effettuato per pervenire al suddetto valore del canone di locazione mensile, tiene conto della superficie utile commerciale del suddetto immobile, dell'andamento medio dei borsini immobiliari della zona, dell'esposizione, dello stato dei prezzi di locazione medi del periodo in esame, dello stato di conservazione, vetustà e dell'età dell'immobile.

Per

quanto specificato e reso edotto il Custode Giudiziario in

data 22/10/2019, si precisa che il canone di locazione dell'immobile sopra descritto

è stato proposto dal sottoscritto per un importo pari a: 550.00 €/mese.

1.3.4 QUESITO D – Esistenza di formalità vincoli ed oneri;

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e dell'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali

potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n° 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Risposta:

E' stato accertato che:

- Non esistono formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti.
- Non esistono diritti reali e personali a favore di terzi gravanti sull'immobile pignorato;
- Non ci sono vincoli particolari né irregolarità urbanistiche particolari; salvo la pratica di condono edilizio sopradescritta.

1.3.5 QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica;

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
- Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
 - Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, conv. con mod. in L.24 Novembre 2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere in sanatoria.
 - Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al risparmio della funzionalità dei beni (ove gravemente compromesso).*
- Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 de T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Risposta: Il Comune di Sarno deve esprimersi in merito alla domanda di condono edilizio e rilasciare relativo Permesso di Costruire in Sanatoria.

1.3.6 QUESITO F – Attestazione di prestazione energetica;

- 1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 Giugno 2013 n°63, covertito con Legge 3 Agosto 2013 n° 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso che la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Risposta: La casa oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui risulta essere obbligatoria la redazione e il deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 Giugno 2013 n°63, covertito con Legge 3 Agosto 2013 n° 90. Il sottoscritto CTU si rende fin d'ora disponibile per procedere alla redazione e al deposito del certificato APE relativo al suddetto appartamento. Nell'attesa di disposizioni da parte del Giudice il sottoscritto prevede una spesa per l'attività di redazione e deposito dell'APE pari a € 300.00.

1.3.7 QUESITO G – Formazione dei lotti;

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
 - 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.
- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Risposta: Abbiamo un unico lotto.

1.3.8 QUESITO H – Valore del bene e costi;

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n°1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro D.P.R. 131/1986;

- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- Stato di conservazione dell'immobile;
- Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Risposta: Lotto unico – Villetta sita nel Comune di Sarno (SA) alla via Vecchia Striano S.N.C. composta da piano terra diurno, primo piano notturno e terzo piano lavanderia-stenditoio. Sono 139.7 mq di superficie utile e 67.0 di superficie non residenziale, con corte privata di mq 294. Censita al C.F. foglio 11 particella 2222 subalterno 1 fabbricato in costruzione e al C.T. foglio 11 particella 2223 subalterno 1 ENTE URBANO. Il descritto stato dei luoghi coincide con i grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio. Il bene pignorato appartiene esclusivamente a **OMISSIS** in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio OMISSIS

Criterio di calcolo per la Determinazione del prezzo base e del prezzo effettivo del lotto:

Superficie utile SU = 139.7 mq.

Superficie non residenziale SNR = 67.0 mq.

Superficie commerciale SC = (SU + 60% SNR) = 179.9 mq.

Corte privata = 294 mq.

(Valore medio commerciale per villini nella stessa zona, desunto dal borsino immobiliare e dalle informazioni delle agenzie immobiliari) = 1'000.00 €/mq.

Coefficiente di vetustà = 1 .

PREZZO-BASE- VILLINO	= 1'000.00 €/mq X 179.9 mq	= € 179'900.00.
PREZZO-BASE_CORTE	= 12,00 €/mq X mq 294	= € 3'528.00.
TOTALE		= € 183'428.00.

PREZZO EFFETTIVO = EURO 183'428.00.

1.4 CONCLUSIONI

Il valore del lotto è pari a € 183'428.00, in risposta ai quesiti tanto riferisce e giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

ing. Fulvio Paciello

Mercato San Severino 16/04/2020

Allegati:

- R.1** - *Verbale di sopralluogo;*
- R.2** - *Report fotografico;*
- R.3** - *Atti di acquisto e provenienza;*
- R.4** - *Visura storica per immobile;*
- R.5** - *Estratto di matrimonio;*
- R.6** - *Pratica Condono Edilizio;*
- R.7** - *Estratto di mappa;*
- R.8** - *Planimetria stato di fatto.*