

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva RGE n. 198/2021

tra:

Creditore:(C.F./PIVA:) e residente in MILANO,
.....- (Avv.difensore)

Debitore:e

Udienza di comparizione delle parti per il giorno 05/12/2023

OGGETTO: STIMA DI BENI IMMOBILI in Scafati (SA) al Corso Trieste, 176,

Giudice dell'esecuzione: DottoressaTroisi

Salerno 04/11/2023

il C.T.U.
Arch. Antonio Mattei

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	6
ALLEGATI	19

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA

Il sottoscritto MATTEI ANTONIO nato a SALERNO (SA) il 08/06/1967 ed ivi residente alla Via Panoramica n° 9C - C.F.: MTTNTN67H08H703Y, con studio in SALERNO alla via Zammarrelli Raffaele n° 12, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato quale ESPERTO STIMATORE dal Giudice dell'esecuzione dott. Bobbio poi sostituito dalla dott.ssaTroisi, per conto del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), per la procedura in oggetto, tra:

Creditore:

Debitore:

-(c.f.:), nato a(NA) il
-(c.f.:), nata a (SA) il

Per gli immobili in **Scafati (SA) alla Via Trieste n. 176 - cortile Trevo n. 2** Piano 2, (come riportato nei Certificati di Residenza e nell'atto di Pignoramento – mentre nell'atto di compravendita il Notaio riporta: *Corso Trieste, 178* e nelle visure Catastali: *via Trieste, 176* e nelle Ispezioni Ipotecarie: *Corso Trieste, 176*), riportati nel Catasto fabbricati:

- Foglio **22** Particella **1081** Subalterno **16**;
- Foglio **22** Particella **1081** Subalterno **17**.

Il sig.e(c.f.:), nato a(...) il e (c.f.:), nata a (SA) il, in qualità di debitori avendo stipulato contratto di Mutuo con laPLC in data 29/12/2006 dal Notaio Francesco Coppa rep 3950 racc. 1763 e non avendo adempiuto alle richieste dell'atto di precetto notificato dalla stessa Banca il 06/08/2021, riceveva atto di Pignoramento per il bene messo a garanzia del mutuo; trattasi di beni immobili di esclusiva proprietà (dalle risultanze Catastali), precisamente: porzione di immobile in Scafati alla via Trieste n. 176 "Appartamento costituito da due unità abitative al piano secondo composto di tre vani ed accessori con annessa terrazza a livello e con annesso sovrastante lastrico solare di copertura, confinante con beni di altra ditta e *censito al Catasto Fabbricati di SCAFATI al Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17*.

Il sottoscritto Architetto MATTEI ANTONIO, avendo accettato l'incarico attraverso PEC in data 26/04/2023 indirizzato a: "tribunale.nocerainferiore@civile.ptel.giustiziacert.it", procede a redigere la Relazione così come richiesto dal Giudice.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva nella quale è evidenziato: il bene *censito al Catasto Fabbricati di Scafati al Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17*, in testa ai coniugi esecutati in regime di comunione legale dei beni, quale atto di provenienza

del compendio la compravendita del 29/12/2006 n. 3949/1262 repertorio del Notaio Francesco Coppa trascritto 11/01/2007 ai nn. 1965/1267 acquistando i beni dai signorie

La certificazione risale ad atto antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, detti beni sono pervenuti ai signorie(esecutati) mediante Atto di compravendita del 29/12/2006 n. 3949/1262 repertorio del Notaio Francesco Coppa trascritto 11/01/2007 ai nn. 1965/1267 acquistando i beni dai signorie

I signorie avevano acquistato i suddetti beni dai signorie con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Adolfo Trotta di Pagani del 03/06/1980 n. 149293 repertorio, trascritto in Conservatoria il 26/06/1980 ai nn 15974/14011.

Si precisa che, in data 29/12/2006 veniva rettificato tale atto d'acquisto tra i signorie i quali avevano acquistato dai signorie, per errato inserito del numero di Subalterno (2 al posto di 17), con atto n. 3949/1762 rep. dal Notaio Francesco Coppa trascritto 11/01/2007 ai nn. 1964/1266.

I beni riportati nell'atto di Pignoramento sono gli stessi riportati nella relazione Notarile al netto della confusione del numero *civico* e della nomenclatura tra "via e corso".

In secondo luogo, il creditore precedente ha depositato l'**estratto catastale storico**, ma NON l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), pertanto ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate tali documenti (cfr. allegati 3).

In terzo luogo, il creditore precedente NON ha depositato alcun **certificato** degli esecutati; pertanto, ho eseguito verifiche presso gli enti competenti contattando telematicamente o recandomi personalmente più volte presso i diversi uffici di seguito elencati, riscontrando quanto riportato al *Quesito n. 14*.

Si precisa che alla data del 07/10/2023 il sig.e(esecutati) risultano coniugati dal 21/07/1987 nessuna annotazione, quindi i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni, ed i diritti reali pignorati sono totali e di piena proprietà per ½ a ognuno dei coniugi (cfr. allegato 3-11).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In conformità a quanto stabilito dal Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), a seguito di avviso alle parti mediante raccomandate / PEC, unitamente al custode L'avv. Salvatore Carratù, è stato fissato il primo accesso in data 24.05.2023 dalle ore 12.00, durante il quale si sono svolte le operazioni peritali preliminari presso gli immobili oggetto di stima in Scafati (SA) Corso Trieste, 176 (si precisa che dai Certificati di Residenza risulta quale indirizzo "via Trieste c/le Trevo n. 2" – in effetti la via è denominata Trieste e sul portale che dà accesso al fabbricato vi è il civico 176 e sul lato interno vi è la targa "cortile Trevo"): "Appartamento costituito da due unità immobiliari al secondo piano, composto di tre vani ed accessori, con annessa terrazza a livello e con annesso sovrastante lastrico solare di copertura", censiti al Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17.

Alla presenza degli esecutati ho visionato i luoghi e gli immobili effettuando le misurazioni geometriche e una documentazione fotografica e video ed acquisendo le informazioni necessarie.

Per l'espletamento dell'incarico ho provveduto a fare richiesta agli enti per avere i certificati necessari (Residenza, Stato Civile, Matrimonio, ecc.) e la richiesta di accesso agli atti del Comune per verificare il titolo abilitativo del fabbricato nel quale è inserito il bene in esame.



Mappa della zona: con individuazione dell'immobile in esame



Mappa della zona: particolare del fabbricato dove è ubicato l'immobile in esame

Per quanto concerne le verifiche urbanistiche sull'immobile a seguito di varie richieste di accesso agli atti mi sono recato personalmente più volte nei diversi uffici del Comune di Scafati (SA), riscontrando quanto segue:

- In fine, in data 27/10/2023, ho ricevuto *pro-manibus* dal Responsabile del Settore IV Pianificazione e sviluppo del territorio, Patrimonio (ing.) attestazione che non risultano pratiche edilizie per lo stabile in esame e che i soggetti interessati non hanno presentato nel corso degli anni alcun tipo di pratica.
- Per quanto concerne la probabile epoca di realizzazione dell'immobile, come riportato anche nell'atto di compravendita è sicuramente costruito in epoca antecedente al 1967, si riscontra, infatti, dalle planimetrie catastali che la data di presentazione delle planimetrie in catasto è risalente al 20.03 1940;
- Dagli archivi del Comune è stato estratto stralcio del volo aerofotogrammetrico del 1969; Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24 maggio 2023 l'immobile verteva in condizioni di buona manutenzione sia internamente all'appartamento sia esternamente al fabbricato, anche se evidenti i segni della normale usura dovuta al tempo;
- In data 06/10/2023 ho estratto lo Stralcio di mappa del Foglio 22 del Comune di Scafati contenente la particella n 1081, nella quale sono inseriti gli immobili oggetto della presente ai Subalterni 16 e 17;
- In data 26/04/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ho chiesto ed ottenuto copia delle "planimetrie catastali" dei beni in oggetto;
- In data 08/05/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ho chiesto ed ottenuto copia delle "Visure Storica e in data 06/10/2023 Attuale per Immobile" del bene in oggetto;
- In data 06 e 10 ottobre 2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità

immobiliare ho chiesto ed ottenuto copia delle “ispezioni ipotecarie” per il Signorecon elenco delle Formalità per le trascrizioni ed iscrizioni, Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17 oggetto dell’esecuzione, da tale ispezione si evince l’atto di Pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno il 14/12/2021 Registro generale n. 51331 Registro Particolare n. 40642 Rep. 2919/2021 del 21/10/2021;

- il Tribunale Civile di Nocera Inferiore nell’ottobre 2021 sottoponeva a pignoramento i beni *censiti al Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17 di proprietà dei signori*:nato ailenata a Scafati il 10.03.1966, beni posti a garanzia del mutuo stipulato in data 29.12.2006 con laPLC; per atto di precetto si intimavo ai suddetti esecutati di pagare la somma residua pari a € 46.890,54 e spese successive e non essendo stato effettuato alcun pagamento è stato sottoposto ad esecuzione forzata il bene;
- In data 13/10/2023 ho richiesto presso l’agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare copia dell’atto di compravendita dell’immobile dal quale si evince che i signoriesono proprietari per intero del compendio censito in catasto al Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17 oggetto del pignoramento; (cfr. Allegati 3-4-9-11-12).

3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

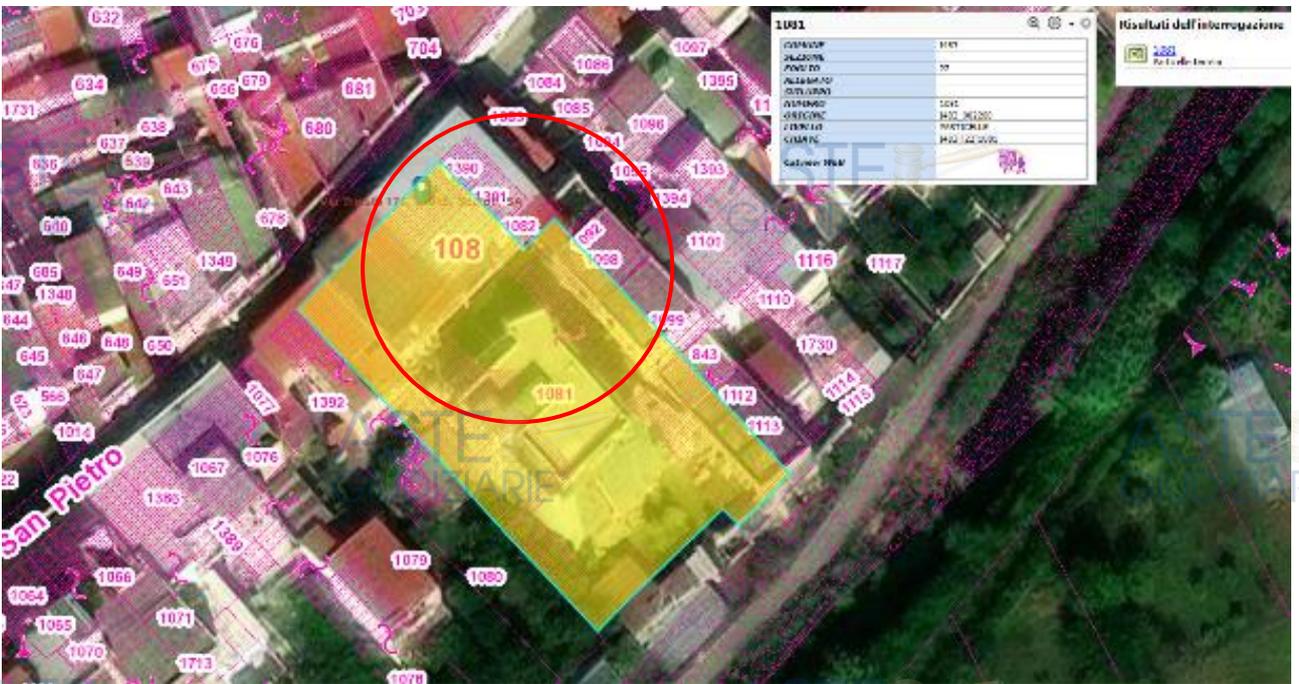
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali sono in testa ai Signorieper la quota di 1/2 cadauno e in regime di comunione legale; i beni sono quelli riportati al *Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17*. Come si evince dall’Ispezione ipotecaria e dall’Atto del 29/12/2006 del Notaio Francesco Coppa, Repertorio n. 3949 Raccolta n. 1762, Trascritto a SALERNO in data 11/01/2007 ai numeri 1267 / 1964; descritto come unico appartamento costituito da due unità immobiliari al secondo piano, composto di tre vani ed accessori, con annessa terrazza a livello e con annesso sovrastante lastrico solare di copertura (cfr. allegati 3-4-11).

Atto compravendita:e acquistano dae con Atto del Notaio di Pagani del 03/06/1980 n. 149293 rep. trascritto in Conservatoria il 26/06/1980 ai nn 15974/14011 Rettificato il 29/12/2006 n, 3949/1762 rep. Del Notaio trascritto 11/01/2007 ai nn, 1964/1266 per errato Subalterno 2 al posto di 17, poi con Atto del 29/12/2006 n. 3949/1262 rep. del Notaio trascritto 11/01/2007 ai nn. 1965/1267 passava dae ae

Si precisa che, dal confronto tra la planimetria dell’immobile rilevata durante il sopralluogo - **situazione Attuale - e la planimetria presente in catasto si evince una differenza per diversa distribuzione degli spazi interni** (cfr. allegato 13).

Al fine dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto di pignoramento, si riporta la sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale dello stabile in cui è inserito (cfr. allegato 6).



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

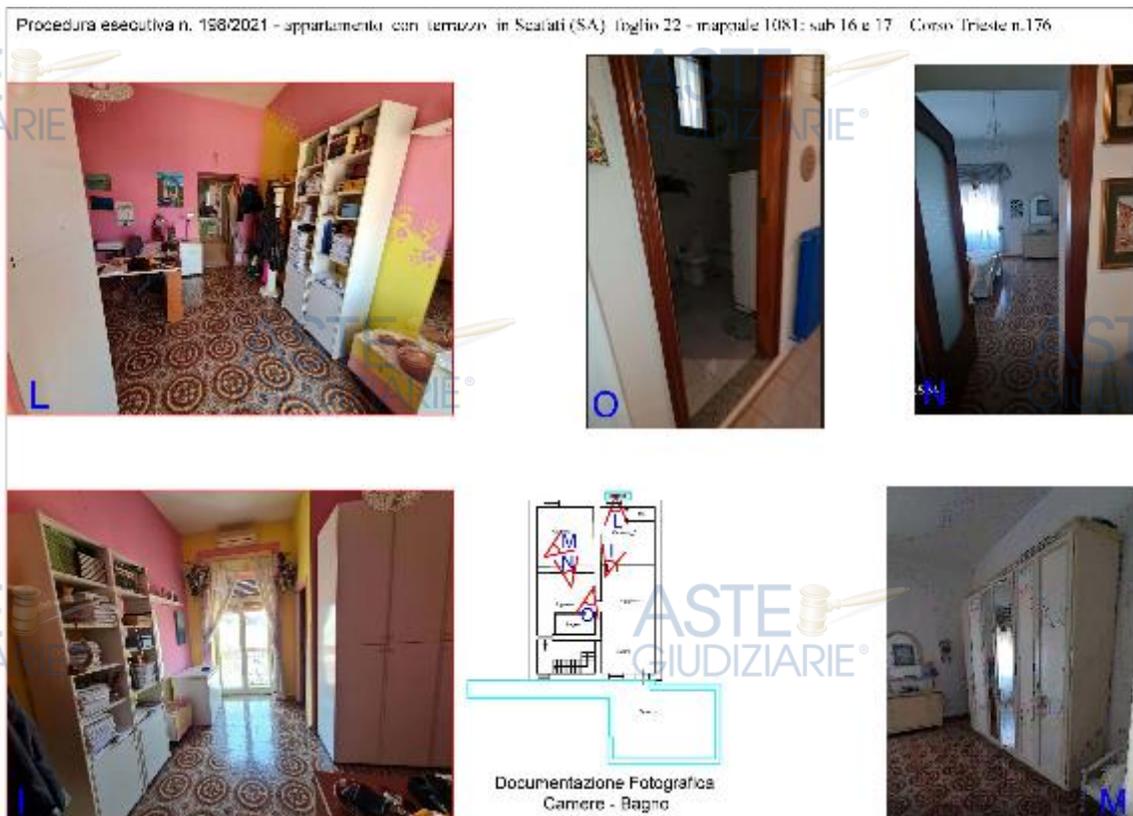
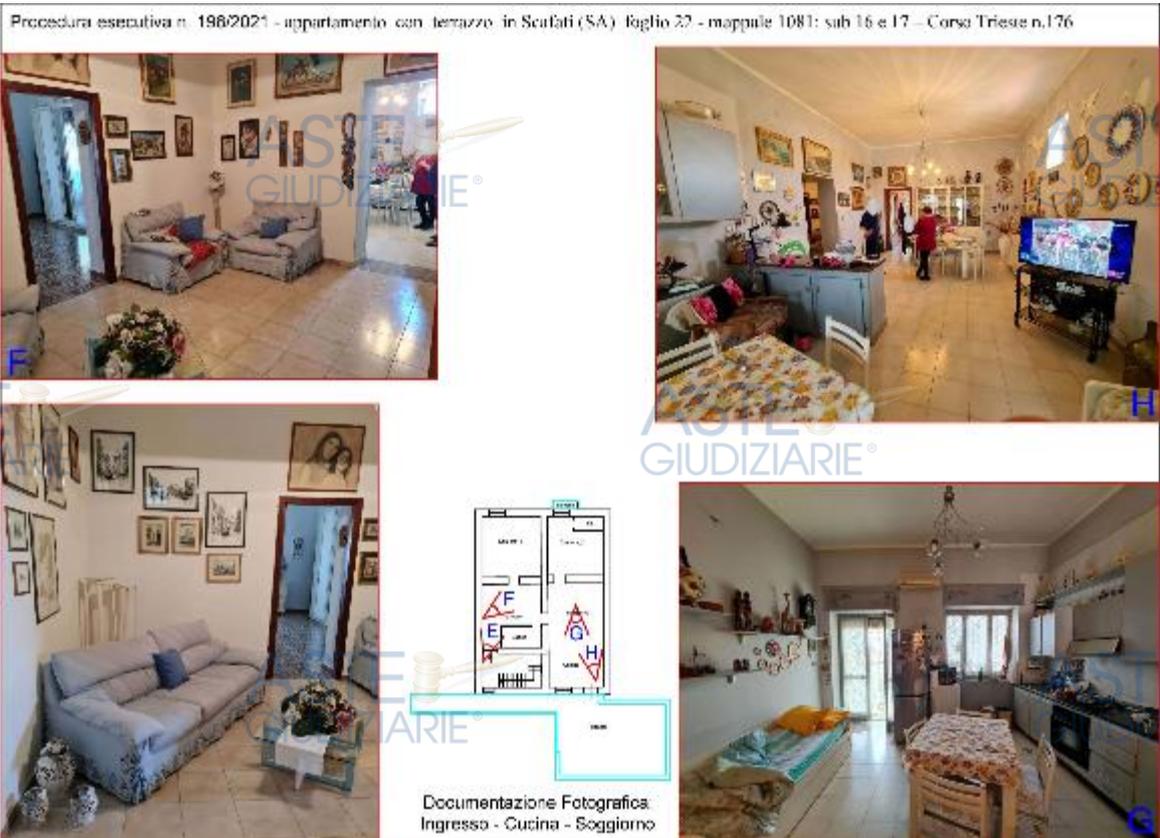
Il compendio immobiliare staggito è costituito da un unico **Lotto unico: appartamento**, ubicato in zona centrale del Comune di Scafati (SA) al Corso Trieste, 176, al piano secondo con ampio terrazzo. L'immobile in esame è inserito in uno stabile per civili abitazioni con negozi al piano terraneo che affacciano sulla strada e abitazioni ai piani superiori. Il compendio è formato da unico appartamento costituito da due unità immobiliari al secondo piano, composto di tre vani ed accessori, con annessa terrazza a livello e con sovrastante lastrico solare di copertura.

L'edificio in cui è inserito risale ad un'epoca antecedente al 1966 ma, presso il Comune di Scafati non si è trovato alcun titolo. Il fabbricato prospetta sul corso Trieste dal quale si accede al civico 176 attraverso un androne a volta tipico dei primi decenni del '900 denominato Cortile Trevo.

Da tale androne (Cortile Trevo) si accede al portone di ingresso al vano scale salendo le quali sino al secondo piano si trova la porta d'ingresso all'appartamento; la porta in legno apre su un piccolo disimpegno che dà in un salottino dal quale si accede alla prima camera da letto, alla cucina soggiorno ed al bagno, mentre dal soggiorno si accede alla seconda camera con piccolo balconcino e dalla cucina si accede al terrazzo.

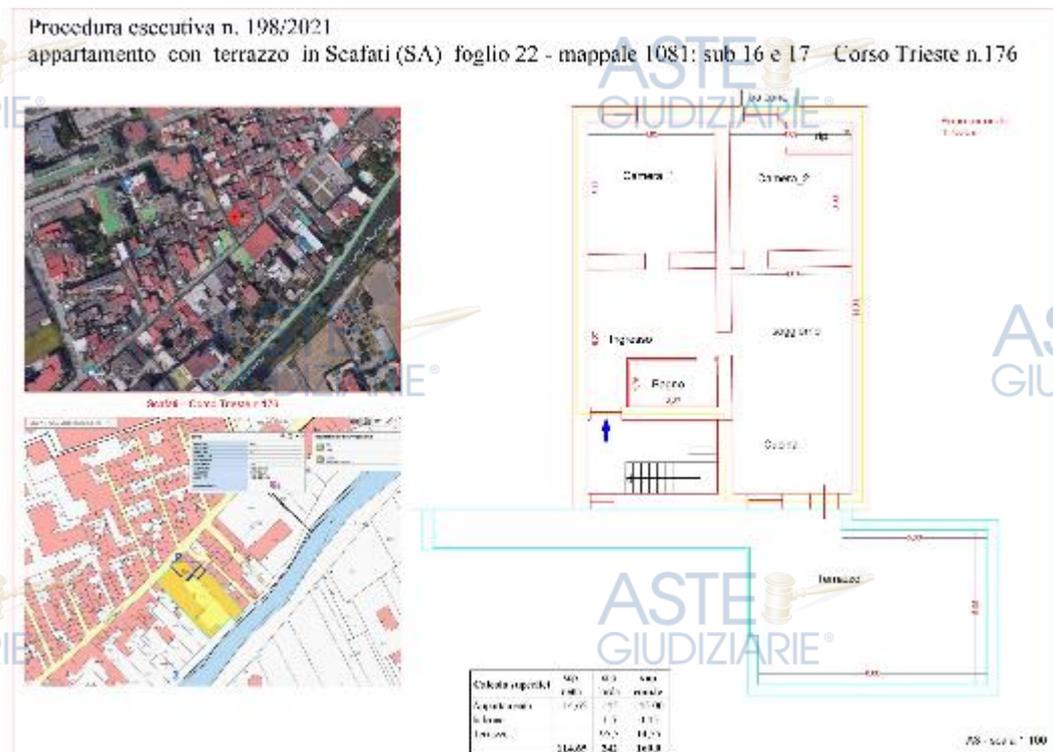
Alla data dell'accesso si presentava in discrete condizioni di manutenzione con le normali usure del tempo ma fruibile e con tutti gli impianti funzionanti; di seguito la documentazione grafica e fotografica (cfr. allegati 12 - 13).







Documentazione fotografica

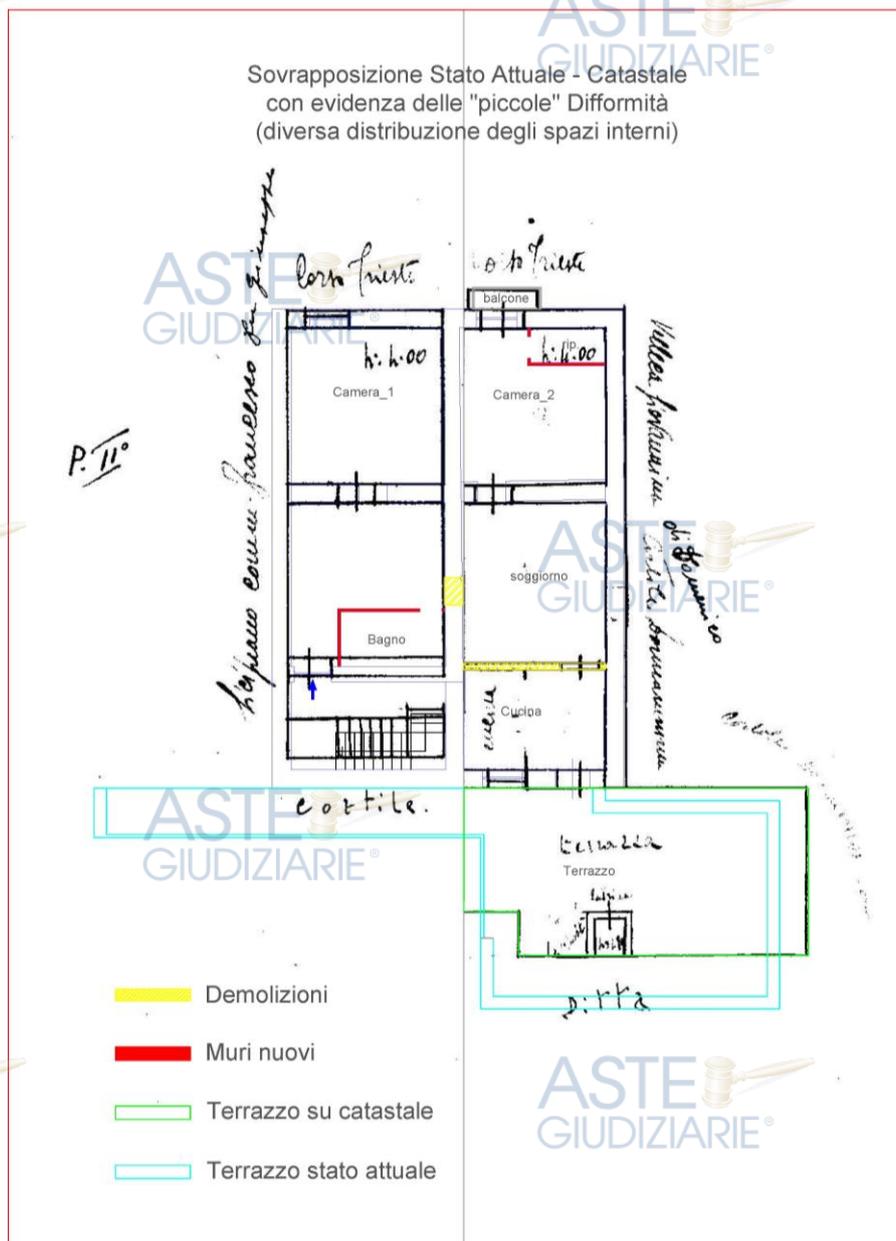


Inquadramento e Grafici appartamento in esame

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Gli immobili pignorati sono così identificati al Catasto Urbano:

Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Categoria	CL	Consist.	Rendita
22	1081	16	Corso Trieste, 176 - Piano 2	A4	2	2	€ 113,62
22	1081	17	Corso Trieste, 176 - Piano 2	A4	3	3,5	€ 234,99



Sovrapposizione Grafico stato attuale con le due planimetrie catastali

Si devono evidenziare alcune aspetti per quanto concerne il raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi:

1. Al catasto fabbricati sono presenti due planimetrie relative ai due Subalterni (16 e 17) di cui è composto l'immobile, ciò fa presupporre che tempo addietro fossero due appartamenti distinti e separati; mentre attualmente è un unico appartamento;
2. Si evince una diversa distribuzione degli spazi interni;
3. La realizzazione di un bagno, a fronte del fatto che su entrambe le planimetrie catastali non fosse presente;
4. Si evince una diversa metratura del terrazzo circa 10 / 20 mq (non è possibile stabilire con esattezza in quanto su una delle due planimetrie il terrazzo non è riportato).

In allegato è riportata la documentazione Catastale: le visure storiche ed all'attualità, nonché le planimetrie dell'appartamento e tale raffronto (cfr. allegati 3-6).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile avente superficie commerciale pari a circa mq 160 composta da appartamento di circa mq 115 netti interni e un piccolo balcone pari a circa mq 1,50 e un'ampia terrazza pari a circa mq 95,5 netti; ubicato in Scafati (SA) al via Trieste, 176 (Cortile Trevo); dalla strada principale si entra nella corte del fabbricato dalla quale si accede al portone di ingresso al vano scale salendo le quali sino al secondo ed ultimo piano si trova la porta d'ingresso all'appartamento; la porta in legno apre su un piccolo disimpegno che dà in un salottino dal quale si accede alla prima camera da letto, alla cucina soggiorno ed al bagno, mentre dal soggiorno si accede alla seconda camera con piccolo balconcino e dalla cucina si accede al terrazzo.

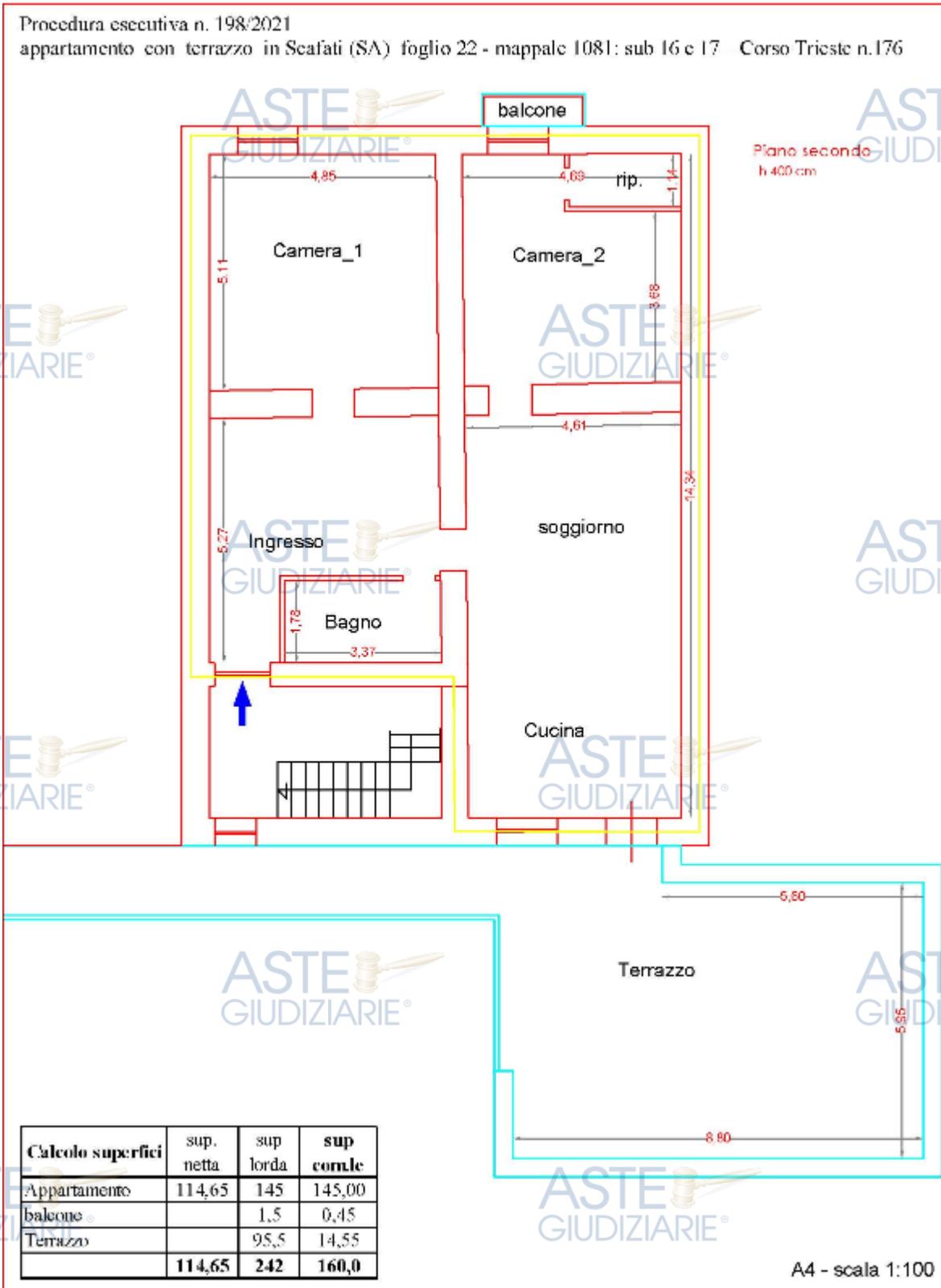
L'immobile a destinazione residenziale posto al piano secondo con lastrico di copertura di proprietà è inserito in un complesso residenziale privo di qualsivoglia titolo edilizio (almeno dai riscontri avuti dal Comune di Scafati) in effetti costruito in epoca antecedente al 1967 (come riportato anche nell'atto di compravendita) ed infatti dalle planimetrie catastali si evince la probabile epoca in quanto la data di presentazione delle planimetrie in catasto è 20.03 1940.

L'appartamento presenta affacci su due lati opposti, pertanto ben aerato e soleggiato, il primo verso la strada che è il corso Trieste mentre l'altro affaccia sulla corte interna verso l'Alveo Comune Nocerino (canale artificiale tributario del fiume Sarno).

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati al **Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17.**

Non essendoci un riferimento grafico (Licenza, Concessione ecc.) per la regolarità del bene si fa riferimento alla planimetria presente in catasto dal 1940 rispetto alla quale si evince che i due Subalterni sono stati "fusi" in un unico appartamento e sono stati realizzati due piccoli vani adibiti a bagno e ripostigli, mentre demolita una parete di separazione.

PREZZO BASE Euro **224.000,00** a cui vanno detratte le spese per la redazione di tutta la pratica per la sanatoria, come di seguito descritto, pari ad Euro 9.000,00; pertanto, a seguito delle considerazioni fatte ho stabilito il **prezzo base di Vendita pari a € 215.000,00** (cfr. allegati 3-9-12 e 13-14).



Planimetria dell'appartamento in esame

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I Signorieproprietari per intero del bene in esame censito in catasto al **Foglio 22, particella 1081 Subalterni 16 e 17**; tali particelle sono pervenute agli esecutatiein forza all'atto Registrato del 29/12/2006 n. 3949/1262 rep. del Notaio trascritto 11/01/2007 ai nn. 1965/1267 dae

I suddetti precedenti proprietari avevano acquistato con Atto di compravendita dai signorie del Notaio Adolfo Trotta di Pagani del 03/06/1980 n. 149293 rep. trascritto in Conservatoria il 26/06/1980 ai nn 15974/14011 - Rettificato il 29/12/2006 n, 3949/1762 rep. Del Notaio Francesco Coppa trascritto 11/01/2007 ai nn, 1964/1266 per errato Subalterno 2 al posto di 17.

Pertanto a seguito di tali atti, fino all'atto di Pignoramento, l'intero bene risulta in testa ai Signorie(cfr. allegati 4 e 11).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in un in un complesso immobiliare composto da 3 livelli fuori terra a prevalente destinazione residenziale ma privo di qualsivoglia titolo edilizio (almeno dai riscontri avuti dal Comune di Scafati), in effetti, costruito in epoca antecedente al 1967 (come riportato anche nell'atto di compravendita) dalle planimetrie catastali si evince la probabile epoca in quanto la data di presentazione delle planimetrie in catasto è del 20.03.1940; Si evince anche dalla tipologia di struttura in muratura portante con pareti molto spesse:

1. Pertanto, per la regolarità del bene si fa riferimento alla planimetria presente in catasto dal 1940 rispetto alla quale, nello stato dei luoghi si evince che i due Subalterni sono stati "fusi" in un unico appartamento e sono stati realizzati due piccoli vani adibiti a bagno e ripostigli, mentre è stata demolita una parete di separazione nella zona cucina; per quanto concerne l'ampio terrazzo si riscontra una diversa metratura pari a circa 10 / 20 mq (non è possibile stabilire con esattezza in quanto su una delle due planimetrie il terrazzo non è riportato); sembra improbabile che si possa essere commesso un abuso simile in quanto il terrazzo è sulla superficie del fabbricato, pertanto si presuppone un errore geometrico nella definizione del grafico riportato in catasto e/o un'omissione di parte dello stesso.

(cfr. allegati 3-9-12-13).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dagli esecutatie; per la precisione l'indirizzo riportato nei Certificati anagrafici risulta: via Trieste Cortile Trevo n. 2 (cfr. allegati 1).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non vi sono altre procedure esecutive relative ai beni in oggetto.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

No.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

No.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

No.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

No.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di stima adottato per il bene pignorato: Lotto Unico

Per determinare il valore venale di tale unità immobiliare, si è proceduto con l'applicazione del "confronto di mercato" si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti recentemente, "criterio del più probabile valore di mercato", che esprime il rapporto tra un determinato bene e la relativa monetizzazione dello stesso, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Dal riscontro effettuato tra:

- il valore medio al metro quadrato nella zona in oggetto riportato dall'Agenzia del Territorio Quotazioni OMI al II semestre 2022 e I semestre 2023 per "Abitazioni di tipo economico" che varia tra gli € 1.000,00 e 1.500,00 €/mq, considerando la zona e il contesto ho considerato il valore pari a € /mq 1200,00;
- il riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità dello stesso tipo nella stessa zona, effettuate contattando privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai siti internet hanno evidenziato la quota media di circa 1.630,00 €/mq.
- il valore medio estratto dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI Consultazione valori immobili dichiarati in atti di compravendita dai quali è emersa la quota media di circa 1.382,00 €/mq (cfr. allegato 10).

Dalla media di questi tre dati ho estratto il costo al metro quadro per la prima definizione del valore del Lotto pari a circa € 1.400,00 al metro quadrato che deve essere moltiplicato per la superficie commerciale.

Avendo considerato, per la stima precisa del bene pignorato, una serie di fattori quali ad esempio:

- L'ubicazione del lotto è in zona centrale a pochi minuti a piedi dal municipio e villa comunale (Parco Wenner);
- Il contesto in cui è inserito il fabbricato offre tutti i servizi;
- Lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato in cui è inserito il bene è in condizioni non proprio ottimali ma accettabili, internamente è sufficientemente rifinito e con impianti funzionanti;
- L'appartamento pignorato è al secondo ed ultimo piano del fabbricato che non ha ascensore.

Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari è emersa la necessità di una stima puntuale, non potendo assimilare l'immobile a nessuno di quelli normalmente presenti sul mercato immobiliare pur se in zona centrale di Scafati; si riportano in allegato alcune inserzioni prese da siti internet di agenzie immobiliari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima ciò al fine di mostrare il valore di partenza al metro quadrato, ho verificato le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo delle superfici: superficie commerciale - valore al mq e totale - adeguamenti e correzioni della stima per il LOTTO

Per determinare analiticamente la superficie commerciale dell'intero lotto ho sommato le superfici dell'appartamento, che presenta vani molto ampi, e quella di balcone e dell'ampio terrazzo entrambi con accesso diretto, ottenendo una superficie commerciale pari a **metri quadrati 160,00**.

Pertanto, considerando il valore pari a 1.400,00 €/mq, moltiplicando detto valore per la superficie commerciale, per un immobile in condizioni di fruibilità normale si sarebbe potuto ottenere una stima del bene: $V = Sc \times Vmq$ (espresso in €/mq)

con

V = valutazione dell'immobile;

Sc = superficie commerciale;

Vmq = valore a metro quadrato.

Regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale (Agenzia Entrate).

SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione:

Vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Superficie omogeneizzata: Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Balconi, terrazzi e similari: Va computata come di seguito:

- a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq .
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

(Estratto da: Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI).

Per il calcolo del valore al mq ho tenuto conto della media effettuata tramite Consultazione valori immobiliari dichiarati dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI degli ultimi anni; poi ho verificato le Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato – Semestri 2022 e 2023; ed infine dai valori di agenzie immobiliari.

Appartamento composto da	Superficie mq	Superficie commerciale mq	Valore al €/mq	Valore €
Ingresso salotto, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno	114,65	145,00		
Balcone (comunicanti)	1,50	0,45		
Terrazzo (comunicante)	95,5	14,55		
		160,00	1400,00	224.000,00

A seguito della determinazione del Valore di mercato ho effettuato le dovute correzioni tenuto conto delle condizioni in cui versa l'immobile, gli adeguamenti e correzioni e considerando anche che:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica: si dovrà provvedere ad istruire una pratica per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sia presso il Comune sia presso l'Agenzia del territorio ed inoltre, si dovrà effettuare anche la pratica in sanatoria presso il Genio Civile; per la redazione delle pratiche, oneri e diritti di segreteria, ecc., si stima circa € 9.000,00;
- Per quanto concerne l'Estratto Conto relativo ai tributi, imposte, ecc., ho inoltrato n. 3 PEC al protocollo del Comune di Scafati ed inoltre mi sono recato più volte personalmente presso gli uffici preposti parlando con alcuni addetti dai quali ho avuto notizie verbali su eventuali pendenze da parte degli esecutati ma non stante le ripetute PEC, email, colloqui personali e telefonici, fino alla data del 03-11-2023 NON ho avuto riscontro di ciò.

Pertanto, il Valore di mercato che ha questo immobile tenuto conto delle condizioni, adeguamenti e correzioni, è pari a € 215.000,00 (cfr. allegati 8-10-11-12-13-14).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento ha ad oggetto una proprietà di coniugi in comunione legale.

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.

Dalle verifiche da me effettuate presso il Comune di SCAFATI ho riscontrato quanto segue:

- In data 28/09/2023 ho ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di SCAFATI (SA) il **CERTIFICATO DI RESIDENZA** dal quale si evince che:
 - ✓ nato il a (NA), al n. 147 parte I serie A - anno 1959 – iscritto all'indirizzo: Via Trieste c/le Trevo n. 2 – Scafati;
- **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** dal quale si evince che:
 - ✓ nato il a (NA), iscritto all'indirizzo: Via Trieste c/le Trevo n. 2 – dal 21/10/2001;
- **CERTIFICATO DI STATO CIVILE** dal quale si evince che:
 - ✓ nato il a (NA), risulta coniugato con dal
- **CERTIFICATO DI RESIDENZA** dal quale si evince che:
 - ✓ nata il a Scafati (SA), Atto n. 108 parte II serie A - anno 1966 – iscritto all'indirizzo: Via Trieste c/le Trevo n. 2 – Scafati;
- **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** dal quale si evince che:
 - ✓ nata il a Scafati (SA), Atto n. 108 parte II serie A - anno 1966 – iscritto all'indirizzo: Via Trieste c/le Trevo n. 2 – Scafati – dal 21/10/2001;
- **CERTIFICATO DI STATO CIVILE** dal quale si evince che:
 - ✓ nata il a Scafati (SA), risulta coniugata con dal

In data 07/10/2023 ho ottenuto dall'ufficio Stato Civile del Comune di (NA):

- **L'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** dal quale si evince che:
 - ✓ nato il a (NA), e nata il a (SA), contrassero matrimonio in data dal e nel quale NON risulta alcuna annotazione.

Come da certificati riportati nella presente (cfr. allegati 1 – 2).

Pertanto, si evince che la residenza anagrafica dei debitori esecutati alla data del pignoramento è la medesima della data attuale dei certificati.



ALLEGATI

1. Certificati di Residenza e di Stato Civile;
2. Estratto Atto Matrimonio dal Comune di ...;
3. Estratto di Mappa, Visure catastali: Attuali, Storiche e planimetrie;
4. Atto d'acquisto;
5. Verbale di Primo Accesso;
6. Sovrapposizione ortofoto-catastale
7. PEC al Tribunale di Nocera Inferiore in merito ad altre procedure in corso;
8. PEC all'ufficio Imposte del Comune di Scafati per tributi pendenti NO Risposte;
9. Attestazione del Comune che non risultano pratiche edilizie;
10. Quotazioni immobiliari Valori di Mercato OMI semestri 2022-2023, - Quotazioni OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati atti compravendita da Agenzia Entrate - Quotazioni Appartamenti simili da Siti Internet e Locazioni immobiliari da siti Internet di agenzie Immobiliari specializzate;
11. Ispezioni Ipotecarie;
12. Inquadramento e Documentazione Fotografica;
13. Grafici: Planimetria;
14. Calcolo Superfici e Prezzo di Vendita

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

La presente perizia compresi gli allegati è stata inviata in copia alle parti oltre ad essere stata trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Salerno.

Salerno, 04 novembre 2023

in fede.
Arch. Antonio Mattei