

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Luigi Bobbio

Procedura Esecutiva:

N.173/2017 R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

Indice

Premessa.....	3
Punto A - documenti di cui all'art.567 C.P.C.....	5
Punto B - identificazione beni	8
Sovapposizione foto satellitare e mappa catastale.....	10
Identificazione e Descrizione beni.....	12
Conformità catastale.....	13
Planimetria con coni ottici negozio in Via Filangieri n. 137	14
Rilievo fotografico.....	12
Planimetria con coni ottici negozio in Via Adinolfi n.30	18
Rilievo Fotografico.....	19
Calcolo superfici.....	21
Riepilogo Sup. commerciale beni pignorati	24
Punto C- Stato di possesso.....	26
Punto D - Formalità, vincoli e oneri.....	27
Punto E - Regolarità edilizia e Urbanistica.....	30
Punto F - APE.....	36
Punto G - Formazione lotti.....	37
Punto H - Valori beni e costi.....	38
Criteri estimativi adottati.....	39
Tabella di riepilogo valore beni - prezzo base asta	47
Elenco Allegati.....	49

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 28.07.2020, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Sulla scorta dell'analisi dei documenti visionati, dei sopralluoghi effettuati e seguendo il canovaccio dei quesiti presenti nel verbale di comparizione delle parti, il sottoscritto redige la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ai fini della piena conoscenza dei dati relativi ai beni staggiti e per rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., sono stati effettuati i seguenti sopralluoghi:

- **03.03.2021**, richiesta accesso atti presso il SUE del Comune di Cava de' Tirreni
- **03.09.2020**, ore 11.00, accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Fisciano, in Via Prignano n.47, così catastalmente individuati:

1. bene immobile di proprietà di [REDACTED], locale sito a Cava de' Tirreni in Via Gaetano Filangieri n.137, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15;
2. bene immobile di proprietà di [REDACTED] locale sito a Cava de' Tirreni, in Via Antonio Adinolfi n.30 il tutto riportato in Catasto Fabbricati del

suddetto Comune al foglio 16, p.lla 629, sub. 2,
Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52.

- **22.03.2021**, ritiro certificato cumulativo stato di famiglia residenza e stato civile, certificato di matrimonio con annotazioni (All.n.2).

Le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativo agli immobili staggiti ubicati alla via Prignano n. 47 del Comune di Cava de' Tirreni, sono stati prelevati telematicamente (All.n.3).

Acquisiti tali elementi, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione dei dati raccolti ed alla formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AI QUESITI DELGIUDICE

Punto 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.*

Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. La certificazione notarile rilasciata dal dottor Alberto Parisio, notaio in Bologna, il 28/08/2017 (All.n.4), risulta completa ed idonea.

2. *Acquisisca copia del titolo di 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 in atti).*

Lo scrivente ha acquisito copia dei seguenti titoli di acquisto:

- Atto di compravendita del 15 settembre 2014 rep. **72078** a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, registrazione n. 27089.1/2014 (All.n.5), [REDACTED] [REDACTED] (esecutato - terzo acquirente) viene immesso in possesso dei seguenti beni così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni:
 - a) **foglio 16, mappale 500 sub. 1, via Gaetano Filangieri n. 137 (già n.31), p. T, catg. C1, cl. 16, mq. 44, RC. Euro 1.511,15,**
 - b) **foglio 16, mappale 500 sub. 16, via Gaetano Filangieri n. 137, p. T., area urbana.**

Si precisa che oggetto della presente procedura esecutiva è il solo immobile riportato alla lettera a, pertanto, la corte esclusiva, tramite la quale si accede al negozio pignorato, identificata alla lettera b, con il sub 16, graficamente rappresentata a pag.14, non fa parte della presente procedura.

Si segnala inoltre che la corte esclusiva identificata con il sub 16 è stata venduta dall'esecutato, [REDACTED] (CAVA DE` TIRRENI II 24/05/1954) mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/05/2018 Repertorio n.: 74879 Rogante: AMATO FABRIZIO Sede: CAVA DE` TIRRENI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16148.1/2018). (Visura e planimetria in allegato 3)

- Atto di compravendita compravendita del 20 novembre 2001 rep. **52224** a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, trascritto a Salerno ai nn. 35925/27211 il 12.12.2001 (All.n.5) [REDACTED] (esecutata) viene immessa in possesso dei seguenti beni così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni:
 - c) foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p. T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52.

3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

- *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;*

Lo scrivente a causa dell'emergenza COVID, ha richiesto i certificati tramite pec in data 19.04.2021, ad oggi la richiesta è inevasa. Nell'atto di compravendita del 20 novembre 2001 rep. 52224 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, trascritto a Salerno ai nn. 35925/27211 il 12.12.2001, la signora [REDACTED] ha dichiarato di essere nubile. Nell'atto di compravendita del 15 settembre 2014 rep. 72078 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, registrazione n. 27089.1/2014, il signor [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Si precisa che i certificati richiesti, appena entrati in possesso dello scrivente saranno depositati come Allegato n.2

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, nonché 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.

Si omette l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative ai beni pignorati, in quanto è agli atti la certificazione notarile rilasciata il 28/08/2017 dal dottor Alberto Parisio, notaio in Bologna (All.n.4).

Punto B

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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 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..*



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
FOGLIO 16- MAPPALE 500



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
FOGLIO 16- MAPPALE 629

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Risposte al quesito B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. **Negozi**o sito in Cava de' Tirreni, località Passiano catastalmente identificato al foglio 16, mappale 500 sub. 1, via Gaetano Filangieri n. 137 (già n.31), p. T, catg. C1, cl. 16, mq. 44, RC. Euro 1.511,15 piena proprietà in ditta [REDACTED] [REDACTED]. Confini: Nord con particella 499, Sud con corte esclusiva identificata con il sub 16, Ovest con box identificato con il sub 19, Est con particella 503. Dotato di accesso carrabile e pedonale da via Gaetano Filangieri, delimitato da un cancello automatizzato dal quale si accede alla corte esclusiva di circa mq 33 tramite la quale si accede al negozio. Si precisa che la corte esclusiva, identificata con il sub 16, antistante il negozio e che consente di accedervi, non è oggetto di questa procedura esecutiva. L'immobile pignorato fa parte di fabbricato costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, oggetto di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n. 17/94 (All.n.7), rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni ai sensi della Legge n. 219/1981 e successive modifiche e integrazioni; l'altezza interna rilevata è di m 3,10, la struttura in muratura portante è in buono stato, lo stato manutentivo del negozio è molto buono, dotato di impianto idraulico, elettrico e connessione internet. Sul lato Ovest del negozio è ubicato un piccolo locale wc-ripostiglio parte del quale, essendo un sottoscala ha una altezza di m 1,30.
2. **Negozi**o sito in Cava de' Tirreni, località Passiano catastalmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52, piena proprietà in ditta [REDACTED] [REDACTED]. Confini: via Adinolfi, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] androne del fabbricato e con corridoio retrostante androne. L'accesso al deposito avviene direttamente da via Adinolfi, l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, il tutto riscontrabile dalla scheda catastale risalente al 26.04.1940 (All.n.3). L'altezza interna rilevata è di m 3,70, la struttura in muratura portante è in condizioni accettabili, lo stato manutentivo del negozio, attualmente non utilizzato, è sufficiente, dotato di impianto idraulico, elettrico. Sulla parte retrostante del negozio sul lato destro, in corrispondenza della piccola finestra prospiciente il

passaggio posteriore comune, è stato realizzato un piccolo wc di circa 2.20 mq. Si segnala inoltre la presenza di copertura a volta nella parte principale del negozio, confinante con Via Adinolfi, mentre la copertura della zona retrostante è piana. Il negozio è fornito di accesso posteriore tramite passaggio comune dall'androne del fabbricato.

La ditta catastale corrisponde alla effettiva intestazione dei beni nei registri immobiliari.



Conformità catastale oggettiva.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali (All.n.3), non emergono difformità ad eccezione del piccolo wc realizzato, descritto al punto 2 di pagina 10, riguardante il negozio **sito in Cava de' Tirreni, catastalmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52.**

Tabella di riepilogo dei beni staggiti

Imm.	Fg	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq	Indirizzo	Piano	Rendita €
Negozi	16	500	1	C/1	44	Via Filangieri n.137	T	1.511,15
Negozi	16	629	2	C/1	27	Via Adinolfi n.30	T	171,52

Planimetrie e visure in All.n.3

Calcolo delle superfici



Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

STRUTTURE A DESTINAZIONE COMMERCIALE



CRITERI GENERALI

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali.

Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano di seguito alcuni dei criteri già esposti validi anche nel caso in esame.

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



In riferimento al principio riportato a pagina 19 ed esplicitato graficamente in planimetria alla pagina 14, **la superficie commerciale delimitata dalla polilinea tratteggiata di colore verde**, in riferimento al negozio sito in Cava de' Tirreni, località Passiano foglio 16, mappale 500 sub. 1, via Gaetano Filangieri n. 137, sarà pari a:

mq 54,00

In riferimento al principio riportato a pagina 19 ed esplicitato graficamente in planimetria alla pagina 18, **la superficie commerciale delimitata dalla polilinea tratteggiata di colore verde**, in riferimento al negozio sito in Cava de' Tirreni, località Passiano foglio 16, mappale 629 sub. 2, Via Adinolfi n.30, sarà pari a:

mq 46,00

Riepilogo superfici commerciali beni pignorati

*le superfici commerciali dei negozi sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, riportato a pagina 21.

Imm.	Quote Pignorate	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Ind.	P	Sup. Comm. mq
NEG.	1/1	16	500	1	C/1	Via Filangieri n.137	S1	54*
NEG.	1/1	16	629	2	C/1	Via Adinolfi n.30	T	46*

Identificazione pregressa 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, alleggi:
- Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2. Segnala 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 al fine 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.122 ed 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 regolarmente prima della vendita.

I dati riportati nel titolo di provenienza, nelle note di trascrizione e nell'atto di pignoramento, consentono di individuare univocamente i beni staggiti. **Non** si segnalano difformità catastali rilevanti sia rispetto alla destinazione d'uso che alla rappresentazione grafica degli stessi. Si segnala inoltre che gli identificativi catastali degli immobili staggiti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non sono variati.

Punto C

Stato di possesso



1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1. **Negozio** di proprietà di [REDACTED], locale sito a Cava de' Tirreni in Via Gaetano Filangieri n.137, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15; **Attualmente detenuto dall'esecutato;**
2. **Negozio** di proprietà di [REDACTED] locale sito a Cava de' Tirreni, in Via Antonio Adinolfi n.30 il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52; **Attualmente detenuto dall'esecutata.**

Punto D
Esistenza di formalità e vincoli o oneri
anche di natura condominiale

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 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 ad all'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 e amministrativi;
 - Canonì, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente 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 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canonì, 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.173bis, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dalle ricerche effettuate, gli immobili staggiti, oltre all'esistenza della formalità che ha generato la presente procedura, sono gravati dai seguenti pesi:

1) ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 4134 Reg. Gen. 32346 del 17/09/2015, per la somma di Euro 94.089,46 a garanzia di € 47.044,73

A favore EQUITALIA SUD SPA, con sede in Roma, Codice Fiscale 11210661002, che elegge domicilio in Salerno, Via delle Calabrie n. 19/A

Contro: [REDACTED] nata a Cava de' Tirreni (SA) il 15/03/1957 - titolare della piena proprietà

Titolo: Altro atto di Equitalia Sud Spa Roma il 11/09/2015 rep. 2780/10015

Grava: la piena proprietà immobile censito in catasto foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52

2) ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 1475 Reg. Gen. 16433 del 08/05/2013, per la somma di Euro 83.776,66 a garanzia di € 41.888,33.

A favore EQUITALIA SUD SPA, con sede in Roma, Codice Fiscale 11210661002, che elegge domicilio in Salerno, Via delle Calabrie n. 19/A

contro: [REDACTED] nato a Cava de' Tirreni (SA) il [REDACTED] - titolare della piena proprietà

Titolo: Altro atto di Equitalia Sud Spa Roma il 07/05/2013 rep. 1266/10013

Grava: la piena proprietà dell'immobile censito in Catasto al foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15.

3) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 3741 Reg. Gen. 21139 del 20/05/2010, per la somma di Euro 280.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 140.000,00; durata anni 20.

A favore: BANCA DELLA CAMPANIA SPA sede Napoli C.F. 04504971211, che elegge domicilio in Napoli, Via Filangieri n. 36.

Contro: [REDACTED] nato a Cava De' Tirreni il [REDACTED] titolare della quota di $\frac{2}{3}$ di proprietà dell'immobile censito in Catasto al foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15.

Contro: [REDACTED] nata a Cava dei Tirreni (SA) il [REDACTED] titolare della quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà dell'immobile censito in Catasto

al foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15 e titolare della piena proprietà dell'immobile censito in catasto foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52

Titolo: Mutuo a rogito del Notaio FASANO MATTEO del 18/05/2010 rep. 48204/24975.
Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Per gli immobili staggiti non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto E
Regolarità 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 ogni 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 i 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 120 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 questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta 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 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 accertate 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 ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
- *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 verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati 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 perdita di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.*

1. **Negozi** di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
locale sito a Cava de' Tirreni, località Passiano, in Via Gaetano Filangieri n.137, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 16, p.lla 500, sub. 1, Cat. C/1, cl. 16, mq 50, R.C. Euro 1.511,15;**
l'immobile sopra descritto fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, oggetto di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n. 17/94 (voltura c.e. n.26 del 15.10.1993), rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni ai sensi della Legge n. 219/1981 e successive modifiche e integrazioni (All.n.7); non sono stati emessi provvedimenti urbanistici sanzionatori; non risulta rilasciata la relativa certificazione di agibilità.

2. **Negozi** di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] locale sito a Cava de' Tirreni, località Passiano, in via Antonio Adinolfi n.30 il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52**; l'immobile sopra descritto fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, così come riscontrabile dalla scheda catastale n.4042459, datata 26.04.1940 (All.n.3); non sono stati emessi provvedimenti urbanistici sanzionatori; non risulta rilasciata la relativa certificazione di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STRUMENTAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Comune Cava de Tirreni Foglio 16 Particella 500

PIANI DI RECUPERO

STRATI INFORMATIVI

- Categorie di intervento
 - Frazioni Passiano, S.Arcangelo, Li Curti-Categoria di intervento C2 (84.4%)
 - NTA S. Arcangelo, Passiano, Li Curti - Art 1.C2
- Perimetro
 - Perimetro del Piano di Recupero - Passiano (100%)

PIANI SOVRACOMUNALI

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

- Rischio frana
 - R1 - Rischio da frana moderato (100%)
- Pericolosità frana
 - P1 - Pericolosità moderata (100%)

PUT AREA SORRENTINO-AMALFITANA

- Piano Urbanistico Territoriale
 - 4-Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado (100%)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRATI INFORMATIVI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ambiti di paesaggio
 - 5-Margine urbano dei Monti Lattari (100%)
 - NTA del PUC - Art 23
- Azzonamenti PRG
 - A1 - Insediamenti storici (100%)
 - NTA del PRG - Art 47
- Centro abitato
 - Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 4 del Codice della strada D Lgs 285 del 30 aprile 1992 e ss mm ii (approvata con DGC 69 del 21 febbraio 2008) - Centro (100%)
- Pianificazione attuativa vigente
 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente e progetti in atto (100%)
 - NTA del PUC - Art 16
 - NTA del PUC - Art 17
- Rete ecologica
 - Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati - Connettivo ecologico urbano (47.2%)
 - NTA del PUC - Art 80
- Rispetto stradale
 - Fasce di rispetto stradale (artt. 16-18 del Codice della strada D Lgs 285 del 30 aprile 1992 e artt. 26-28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR 495-92) - Tipo F - Strade locali: 20 mt (fuori dai centri abitati), 10 mt (nei centri abitati) (39%)
- Sistema ambientale e insediativo
 - Borghi storici di versante e di crinale - La città storica (100%)
 - NTA del PUC - Art. 50
 - NTA del PUC - Art. 53
- Tutela paesistica
 - Aree di tutela paesistica individuate per Decreto Ministeriale ai sensi dell'art 136 del D Lgs 42-2004 e SMI - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cava de' Tirreni Decreto Ministeriale del 12 giugno 1967 (100%)
- Ambiti di equivalenza
 - B - Regione semiconsolidata e periurbana (100%)
- Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente
 - Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente - Passiano (100%)

Comune Cava de Tirreni Foglio 16 Particella 629



PIANI DI RECUPERO

STRATI INFORMATIVI

- Categorie di intervento
 - Frazioni Passiano, S.Arcangelo, Li Curti-Categoria di intervento C2 (65.5%)
 - NTA S. Arcangelo, Passiano, Li Curti - Art 1.C2
 - Perimetro
 - Perimetro del Piano di Recupero - Passiano (100%)

PIANI SOVRACOMUNALI

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

- Rischio frana
 - R4 - Rischio da frana molto elevato (100%)
- Pericolosità frana
 - P4 - Pericolosità molto elevata (100%)

PUT AREA SORRENTINO-AMALFITANA

- Piano Urbanistico Territoriale
 - 2-Tutela degli insediamenti antichi accentrati (100%)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRATI INFORMATIVI

- Ambiti di paesaggio
 - 5-Margine urbano dei Monti Lattari (100%)
 - NTA del PUC - Art 23
- Aree pedonali
 - Aree pedonali di progetto (27.2%)
 - NTA del PUC - Art.47
- Azionamenti PRG
 - Strade e spazi bianchi (27.4%)
 - A1-Insediamenti storici (72.6%)
 - NTA del PRG - Art 47
- Centro abitato
 - Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 4 del Codice della strada D Lgs 285 del 30 aprile 1992 e ss mm ii (approvata con DGC 69 del 21 febbraio 2008) - Centro (100%)
- Classificazione strade



- F-Strade locali
- Edificabilità
 - Inedificabilità totale (100%)
 - NTA del PUC - Art 16
 - NTA del PUC - Art 17
- Pianificazione attuativa vigente
 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente e progetti in atto (100%)
 - NTA del PUC - Art 16
 - NTA del PUC - Art 17
- Rete ecologica
 - Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati - Connettivo ecologico urbano (3.4%)
 - NTA del PUC - Art 80
- Rispetto stradale
 - Fasce di rispetto stradale (artt. 16-18 del Codice della strada D Lgs 285 del 30 aprile 1992 e artt. 26-28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR 495-92) - Tipo F - Strade locali: 20 mt (fuori dai centri abitati), 10 mt (nei centri abitati) (97%)
- Sistema ambientale e insediativo
 - Borghi storici di versante e di crinale - La città storica (72.8%)
 - NTA del PUC - Art. 50
 - NTA del PUC - Art. 53
 - Strade e spazi bianchi (27.2%)
- Tutela paesistica
 - Aree di tutela paesistica individuate per Decreto Ministeriale ai sensi dell'art 136 del D Lgs 42-2004 e SMI - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cava de' Tirreni Decreto Ministeriale del 12 giugno 1967 (100%)
- Ambiti di equivalenza
 - B - Regione semiconsolidata e periurbana (100%)
- Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente
 - Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente - Passiano (100%)



Punto F

Attestazione di Prestazione Energetica



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, convertito 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 la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Lo scrivente ha redatto la certificazione energetica solo per l'immobile ubicato in Via Adinolfi n.30, foglio 16, p.lla 629, sub 2 (All.n.6), il negozio di Via Filangieri n.137, è dotato di certificazione energetica redatta dall'ing. Elena Salsano, allegata all'atto di compravendita del 15 settembre 2014 rep. 72078 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, registrazione n. 27089.1/2014



Punto G
Formazione dei lotti

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; 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.

I beni pignorati, saranno venduti in due lotti, come riportato nella sottostante tabella riepilogativa:

*le superfici commerciali dei negozi sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, riportato a pagina 21.

	Imm.	Quote Pignorate	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Ind.	P	Sup. Comm. mq
LOTTO 1	NEG.	1/1	16	500	1	C/1	Via Filangieri n.137	T	54*
LOTTO 2	NEG.	1/1	16	629	2	C/1	Via Adinolfi n.30	T	46*

Punto 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 valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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 della quota.*

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

- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 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 e perfettamente commerciabile.*

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

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. *Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.*
2. *Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;*
3. *Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);*

PRIMO METODO

STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti a Cava de' Tirreni

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Cava de' Tirreni:

Nome agenzia: **Frimm Quicasa.Net**

Indirizzo: Corso Umberto I, 238

Valutazione negozio(riv. Tabacchi)Via Filangieri n.137: € 140.000,00

Valutazione negozio Via Adinolfi n.30: € 87.000,00

Tecnica di valutazione: A corpo

Nome agenzia: **Subitoincasa**

Indirizzo: Corso Mazzini, 46

Valutazione negozio(riv. Tabacchi)Via Filangieri n.137: € 120.000,00

Valutazione negozio Via Adinolfi n.30: € 85.000,00

Tecnica di valutazione: A corpo

Nome agenzia: **A Casa Immobiliare**

Indirizzo: Via Generale Sabato Martelli Castaldi, 7

Valutazione negozio(riv. Tabacchi)Via Filangieri n.137: € 145.000,00

Valutazione negozio Via Adinolfi n.30: € 90.000,00

Tecnica di valutazione: A corpo

Calcolando la media, otteniamo il seguente probabile valore di mercato del negozio (riv. Tabacchi) Via Filangieri n.137:

$$(\text{€ } 140.000 + \text{€ } 120.000 + \text{€ } 145.000) / 3 = \text{€ } 135.000,00$$

Calcolando la media, otteniamo il seguente probabile valore di mercato del negozio sito in Via Adinolfi n.30:

$$(\text{€ } 87.000 + \text{€ } 85.000 + \text{€ } 90.000) / 3 = \text{€ } 87.300,00$$

SECONDO METODO

STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAVA DE` TIRRENI

Fascia/zona:

Semicentrale/ZONA A W DELLE ZONE CENTRALI, INCLUDE P.G.MARCONI, VIE S.D`ACQUISTO, S.M.DEL ROVO, G.GIGANTINO, E.DI MARINO, A.DELLA CORTE, S.BENEDETTO

Codice zona: C6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1750	2600	L	4,6	6,7	L

Valori di riferimento negozio (rivendita Tabacchi) Via Filangieri n.137

Immobile 1

Fascia/zona:

Periferica/SAN MARTINO - PETRARO - CIMITERO - PASSIANO - SANT`ARC ANGELO - LI CURTI -CASA GAGLIARDI - GAUDIO MAIORI - S.ANTUONO

Codice zona: D5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1300	1900	L	3,8	5,4	L

Valori di riferimento negozio Via Adinolfi n.30

Immobile 2

Considerando un valore medio pari a **2.175,00 €/mq** per il negozio in Via Filangieri n.137 (**imm.1**) e applicando coefficienti di differenziazione riportati in tabella:

Coefficiente di zona	<ul style="list-style-type: none">• Situazione sociale• Distanze dal centro di maggiore importanza• Opere urbanizzazione• Panoramicità• Presenza elementi artificiali (tralicci, grattacieli ecc.)• Presenza di attraversamenti artificiali (viadotti, ponti)	1,05 (imm.1) 0,90 (imm.2)
Coefficiente globale edificio	<ul style="list-style-type: none">• Dotazione impianti tecnologici (gas, acqua, luce ecc.)• Qualità (architettonica)• articolazione progettuale, decori, ecc.)• Stato di conservazione• Parametri sociali abitanti immobile	1,00 (imm.1) 0,90 (imm.2)
Coefficiente funzionale	<ul style="list-style-type: none">• Illuminazione• Ventilazione• Soleggiamento• Dimensione ambienti• Disposizione ambienti	1,00 (imm.1) 0,85 (imm.2)

Otteniamo:

$$\text{€}/\text{mq} \ 2.175 \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00) = \text{€}/\text{mq} \ 2.284,00$$



Per cui il più probabile valore di mercato del negozio in Via Filangieri n.137 (imm.1), considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati alla pagina 30, sarà pari a:

Più probabile valore di mercato del negozio sarà:

$$\text{€}/\text{mq} \ 2.284,00 \times 54 \ \text{mq} = \text{€} \ 123.336,00$$

Considerando un valore medio pari a **1.600,00 €/mq** per il negozio in **Via Adinolfi n.30 (imm.2)** e applicando coefficienti di differenziazione riportati in tabella a pagina 52, otteniamo:

$$\text{€}/\text{mq} \ 1.600 \times (0,90 \times 0,90 \times 0,85) = \text{€}/\text{mq} \ 1.101,60$$

Per cui il più probabile valore di mercato del negozio in Via Adinolfi n.30 (imm.2), considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati alla pagina 30, sarà pari a:

Più probabile valore di mercato del negozio sarà:

$$\text{€}/\text{mq} \ 1.106,60 \times 46 \ \text{mq} = \text{€} \ 50.675,00$$

TERZO METODO

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE



Si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

$$V = \frac{Rn}{r}$$

V = valore fabbricato

Rn= Rl-Sp

Rl= Reddito lordo del proprietario

Sp=Spese di gestione del Proprietario

Il reddito lordo calcolato facendo riferimento al valore medio per le locazioni O.M.I. riferito al secondo semestre 2020(vedi tabella pag.51), cioè **5,65 €/mq (imm.1)**, sarà pari a € 305,10.

Partendo da un saggio medio del 4% per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche che influenzano il saggio si ha:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive** diminuiscono r;
quelle **negative** lo aumentano.

4-0,12-0,20-0,10-0,50-0,60+0,16-0,10-0,08+0,00-0,10-0,10+0,10+
+0,06+0,04=2,46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reddito lordo mensile	€ 305,10
Reddito lordo annuale	€ 3.661,20
Spese in detrazione	22%
Reddito netto annuale	€ 2.856,00
Saggio di capitalizzazione	2,46%
Valore di mercato	€ 116.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui il più probabile valore di mercato del negozio in Via Filangieri n.137 (imm.1), considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati alla pagina 30, sarà pari a:

Più probabile valore di mercato del negozio sarà:

€ 116.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il negozio di Via Adinolfi n.30(imm.2) il reddito lordo calcolato facendo riferimento al valore medio per le locazioni O.M.I. riferito al secondo semestre 2020(vedi tabella pag.51), cioè 4,60 €/mq (imm.2), sarà pari a € 202,40.

Partendo da un saggio medio del 4% per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche che influenzano il saggio si ha:

$4-0,10-0,10+0,10+0,50+0,60-0,20+0,20-0,08+0,00+0,10+0,10+0,10+0,06+0,04= 5,32$

Reddito lordo mensile	€ 211,60
Reddito lordo annuale	€ 5.550
Spese in detrazione	22%
Reddito netto annuale	€ 4.329,00
Saggio di capitalizzazione	5,32%
Valore di mercato	€ 81.372,00

Per cui il più probabile valore di mercato del negozio in Via Adinolfi n.30 (imm.2), considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati alla pagina 30, sarà pari a:

Più probabile valore di mercato del negozio sarà:

€ 81.372,00

Calcolando la media dei valori ottenuti con i tre metodi applicati otteniamo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il più probabile valore di mercato del negozio in Via Filangieri n.137 (imm.1) - LOTTO 1

$$(\text{€ } 135.000 + \text{€ } 123.336 + \text{€ } 116.100) / 3 = \text{€ } 124.812,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il più probabile valore di mercato del negozio in Via Adinolfi n.30 (imm.2) - LOTTO 2

$$(\text{€ } 87.300 + \text{€ } 50.675 + \text{€ } 81.372) / 3 = \text{€ } 73.115,00$$

Riepilogo valore lotti

	Imm.	Quote Pignorate	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Ind.	P	Sup. Comm. mq	PREZZO BASE €
LOTTO 1	NEG.	1/1	16	500	1	C/1	Via Filangieri n.137	T	54	124.812*
LOTTO 2	NEG.	1/1	16	629	2	C/1	Via Adinolfi n.30	T	46	73.115

*Qualora fosse stata pignorata anche la corte esclusiva pertinenziale, la cui superficie sarebbe stata calcolata in base ai principi riportati a pagina 23, il valore del negozio sarebbe stato incremento di **€ 14.500,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
R.G. ESEC.N.173/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1 - piena ed esclusiva proprietà immobile ubicato in Cava de' Tirreni, Località Passiano, Via Gaetano Filangieri n.137

Negozi al piano terra, confinante a Nord con particella 499, Sud con corte esclusiva identificata con il sub 16, Ovest con box identificato con il sub 19, Est con particella 503. Dotato di accesso carrabile e pedonale da via Gaetano Filangieri. **Si precisa che la corte esclusiva, identificata con il sub 16, antistante il negozio e che consente di accedervi, non è oggetto di questa procedura esecutiva,** catastalmente identificato al foglio 16, mappale 500 sub. 1, via Gaetano Filangieri n. 137 (già n.31), p. T, catg. C1, cl. 16, mq. 44, RC. Euro 1.511,15 piena proprietà **in ditta** [REDACTED]. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; dalla giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 22.04.2021, l'immobile pignorato fa parte di fabbricato costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, oggetto di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n. 17/94, rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni ai sensi della Legge n. 219/1981 e successive modifiche e integrazioni. L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita del 15 settembre 2014 rep. 72078 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni, registrazione n. 27089.1/2014.

PREZZO BASE: € 124.812,00

Lotto 2 - piena ed esclusiva proprietà immobile ubicato in Cava de' Tirreni, Località Passiano, Via Antonio Adinolfi n.30

Negozi al piano terra, confinante con via Adinolfi, con proprietà Armenante Giuseppe, androne del fabbricato e con corridoio retrostante androne, **catastralmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52, piena proprietà in ditta** [REDACTED]. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; dalla giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 22.04.2021, l'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, il tutto riscontrabile dalla scheda catastale n. 4042459 risalente al 26.04.1940. L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 20 novembre 2001 rep. 52224 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni, trascritto a Salerno ai nn. 35925/27211 il 12.12.2001.

PREZZO BASE: € 73.115,00

Elenco allegati



- **Allegato 0:** Ricevuta invio agli esecutati e al creditore procedente

- **Allegato 1:** Verbale accesso del 03.09.2020

- **Allegato 2:** Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia

- **Allegato 3:** Certificazione catastale

- **Allegato 4:** Certificazione notarile

- **Allegato 5:** Atti di acquisto in favore dei debitori

- **Allegato 6:** APE immobili pignorati

- **Allegato 7:** Concessione edilizia 17/94

Arch. Fabio Fiorenza
Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)
Tel.: 081.856. 25.14 - Cell.:347.56.46.104
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

Secondo quanto previsto dalla procedura, viene depositato il presente elaborato composto da n.49 pagine, con i relativi allegati sopraindicati. Il sottoscritto, ha inoltre provveduto ad inoltrare tramite pec l'elaborato peritale alle parti interessate. Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Nocera Inferiore, 23.04.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il ctu

Arch. Fabio Fiorenza



ASTE
GIUDIZIARIE.it