Arch. Marco Onesti Via Vittorio Veneto n. 37, Cava dè Tirreni (SA) 84013 cell. 3393552999, tel/Fax 089/465481

Tribunale Di Nocera Inferiore
Prima Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva promossa da:
ONE PLAY ONE SMILE SRL *contro* OMISSIS
R.G.E sec N. 36/2022

Giudice Esecutore: Dott. Pasquale Velleca

Relazione

Allegati

Data:

Il C.T.U.
Dott. arch. Marco Onesti

Udienza fissata: 24/04/2023
Valore del bene: € 165.000,00

Custode
Maria Rosaria Aliberti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Onesti Marco – Via Vittorio Veneto,37 – 84013 Cava de' Tirreni (SA)
Tel. 089/465481 e 3393552999 e email: marco_onesti @virigilio.it
Pec: marco.onesti@architettisalernopec.it

NOMINA GIURAMENTO E MANDATO

Con decreto del 21/11/2022 emesso dal Giudice delle Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Nocera Inferiore, il sottoscritto arch. Marco Onesti con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) alla via Vittorio Veneto 37, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 36/2022 One Play One Smile srl contro OMISSIS, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 25/11/2022 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'inizio delle operazioni peritali è coincisa preliminarmente, come richiesto dal G.E. con richiesta e l'acquisizione dell'estratto di matrimonio dell'esecutato "OMISSIS " presso il Comune di Gragnano (NA), al fine di confermare quanto si evince nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti, in cui si legge che il bene pignorato appartiene esclusivamente all'esecutato coniugato in regime di separazione dei beni. L'acquisizione dell'estratto matrimoniale (*cfr. Allegato n 1*) ha confermato che l'esecutato si è sposato in regime di separazione dei beni.

Le operazione preliminari sono proseguite con l'analisi della documentazione presente agli atti, e accertata la sussistenza delle condizioni di cui alla "Sezione A" dei quesiti richiesti (*verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 576 c.p.c.*), verificando come deposito dal G.E. che il creditore ricevente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Si è verificato l'assenza dell'**estratto catastale attuale e storico nonché del certificato dello stato civile dell'esecutato** e che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Documentazione esaminata:

La documentazione acquista dal fascicolo elettronico, in particolare le risultanze che scaturiscono il prosieguo della relazione estimativa, che saranno riportate nei paragrafi che seguono.

Documentazione esaminata:

- Certificato Notarile;
- Note di trascrizioni a favore e contro;
- Visure ipotecarie ultimo ventennio;
- Atto di pignoramento;

Sono state effettuate, inoltre le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetti di valutazione;
- Richiesta documentazione presso gli uffici di competenza (uff. tecnico comunale, uff. condono, uff. stato civile, agenzia del territorio etc.)
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima e/o agenzie immobiliare e siti web.

Il giorno 15/12/2022 veniva fissato l'accesso presso l'immobile da periziare nel Comune di Scafati in Zona San Pietro alla Traversa Paolo VI civ. 9 ex via San Pietro.

All'accesso erano presenti il Sig.ra OMISSIS nata a Castellamare di Stabia il …….., moglie dell'esecutato e con la presenza dei figli.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito un attento esame dei luoghi, effettuando rilevo metrico e fotografica, nonché analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato. In definitiva concluse le operazione peritali veniva redatto il verbale di sopralluogo (*cfr. Allegato n 2*).

RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ***ed i beni oggetto del pignoramento****.*

In ordine al primo profilo ***(diritti reali pignorati)****, l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore……..*

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 36/2022 aggredisce il **diritto di piena proprietà di appartamento box pertinenziale in Scafati Zona San Pietro via Paolo VI "Parco Diva"**, di proprietà dell'esecutato.

Il sottoscritto Arch. Marco Onesti ha acquisito la copia del titolo di acquisto della Sig. OMISSIS, trattasi di atto di acquisto per notaio Avv. Omissis, notaio in in data , in regime di separazione legale dei beni, REPERTORIO N. 18034 RACCOLTA N. 10341, tra Omissis e OMISSIS, che accetta e acquista, appartamento e box - cantinola, in Scafati zona San Pietro alla Traversa Paolo VI civ. 9 "Parco Diva, espressa da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la **piena proprietà** appartamento facente parte del corpo di fabbrica "B", scala A, sito al piano secondo distinto dal numero interno 8, composto da due vani ed accessori; confinante con appartamento interno 7, con area condominiale scoperta e con appartamento interno 9.

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:

foglio 20, particella 365 sub 53, via San Pietro, piano 2, interno 8, scala A, edificio B, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 325,37.

L'immobile oggetto di stima è identificato N.C.E.U. dei Comune di Scafati in:

- **Appartamento:**

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	352	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

-diritti di piena proprietà Box - cantinola sito al piano seminterrato; confinante con area condominiale scoperta per due lati e con box - cantinola interno 25.

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:

foglio 20, particella 365 sub 172, via San Pietro, piano S1, interno 24, categoria C/6, classe 8, metri quadrati 16, R.C. Euro 34,71.

- **Box-cantinola:**

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Al fine di un esatto inserimento geografico e catastale dell'immobile oggetto di stima si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa e la vista satellitare dell'area interessata, prodotta mediante l'utilizzo *Google Maps* e con l'ausilio del Goeportale cartografico.

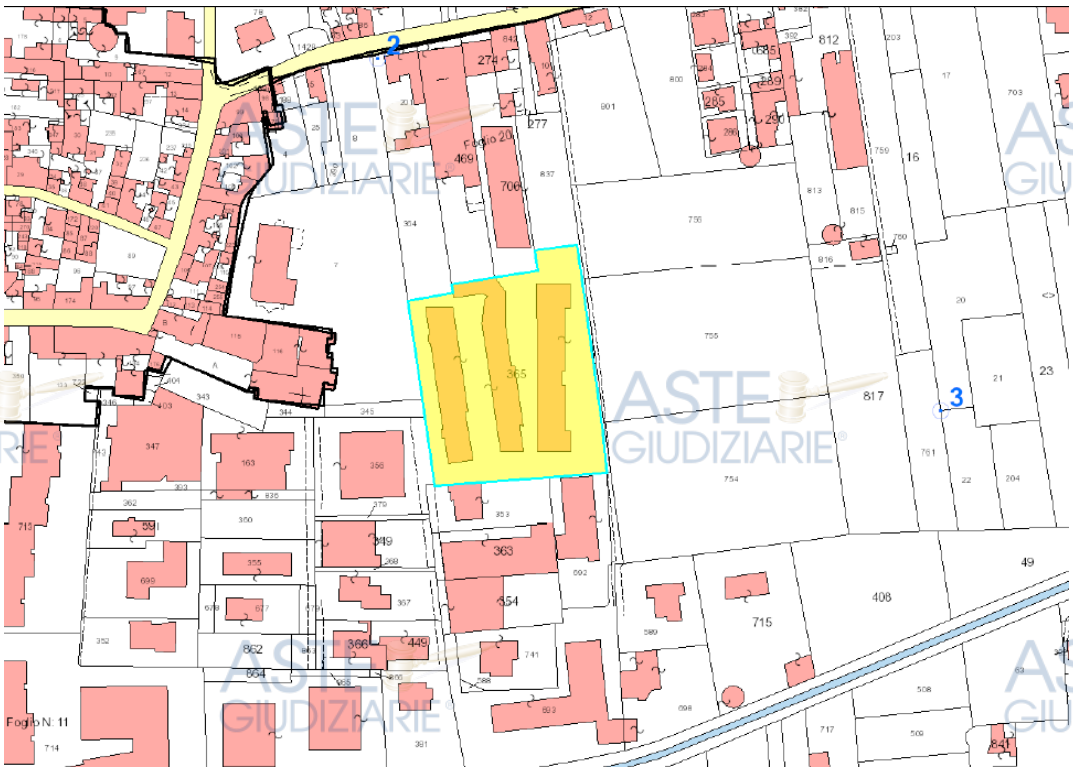
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Localizzazione su mappa di via Paolo VI.

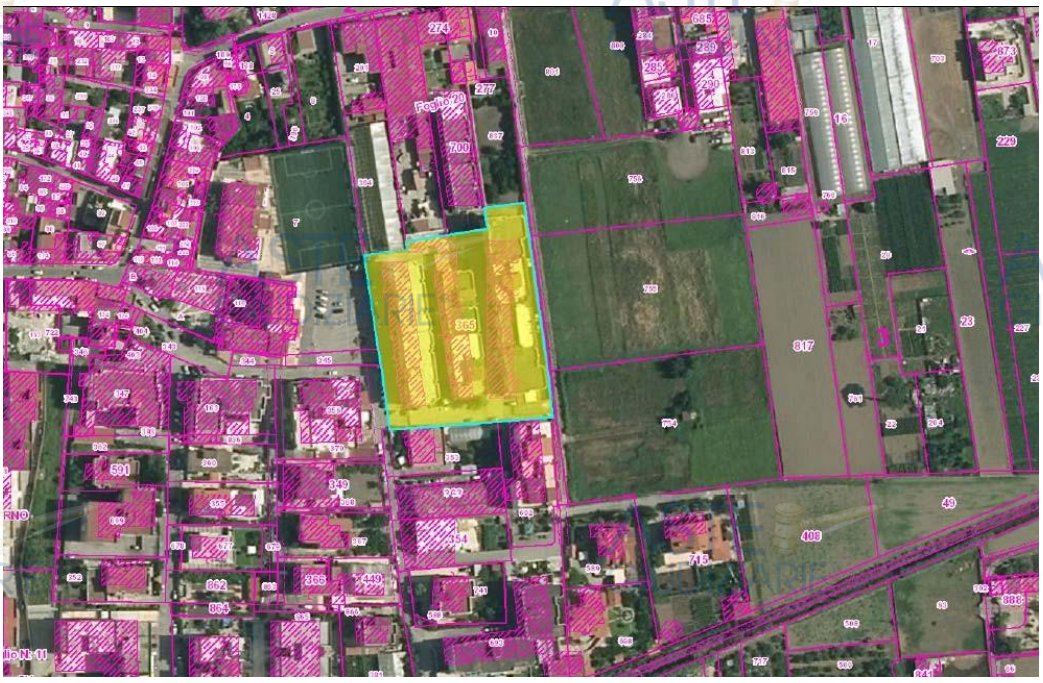
Localizzazione satellitare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa con confini della particella plla 352 foglio 20 del fabbricato dove insiste immobile oggetto di pignoramento.



Sovrapposizione ortofoto con catastale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE COMPONGONO IL LOTTOUNICO

Dalla planimetria catastale (*cfr. Allegato n 3*) nonché dal rilievo metrico effettuato dal sottoscritto si evince che l'appartamento corpo di fabbrica "B", scala A, sito al piano secondo distinto dal numero interno 8, confinante con appartamento interno 7, con area condominiale scoperta e con appartamento interno 9.

Appartamento:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	352	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

Confini:

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare Sub 54;
- ✓ **Est** onfina con altra unità immobiliare Sub 54-52 e corpo scale;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub 52;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

Box – Cantinola:

Dalla planimetria catastale (*cfr. Allegato n 4*) nonché dal rilievo metrico effettuato dal sottoscritto si evince che Box - cantinola sito al piano seminterrato; confinante con area condominiale scoperta per due lati e con box - cantinola interno 25.

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Confini

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare box;
- ✓ **Est** confina con altra unità immobiliare box;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub177;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

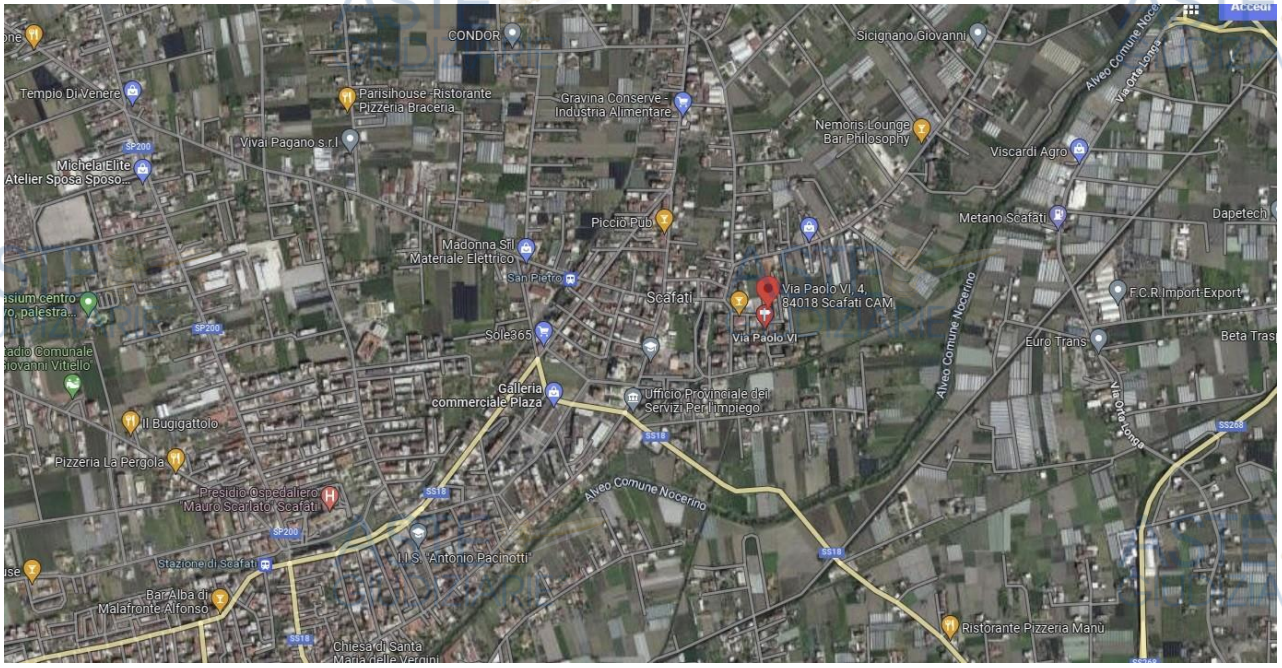
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto deve procedere alla ***descrizione materiale*** *di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della* ***tipologia*** *di ciascun immobile, della sua* ***ubicazione*** *(città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli* ***accessi****, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo* ***pertinenziale*** *sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti……..*

Caratteristiche del bene

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Scafati (SA) zona San Pietro via Paolo VI civ. 9 ex via San Pietro. Essendo il comune di Scafati fisicamente di esigue dimensioni e costituito da varie località, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta essere poco al di fuori dal centro cittadino, ma con scuole, uffici pubblici, ecc. nei dintorni.



Ortofoto con localizzazione del bene immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto dettagliata con localizzazione del bene

Mappa stradale con localizzazione del bene immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

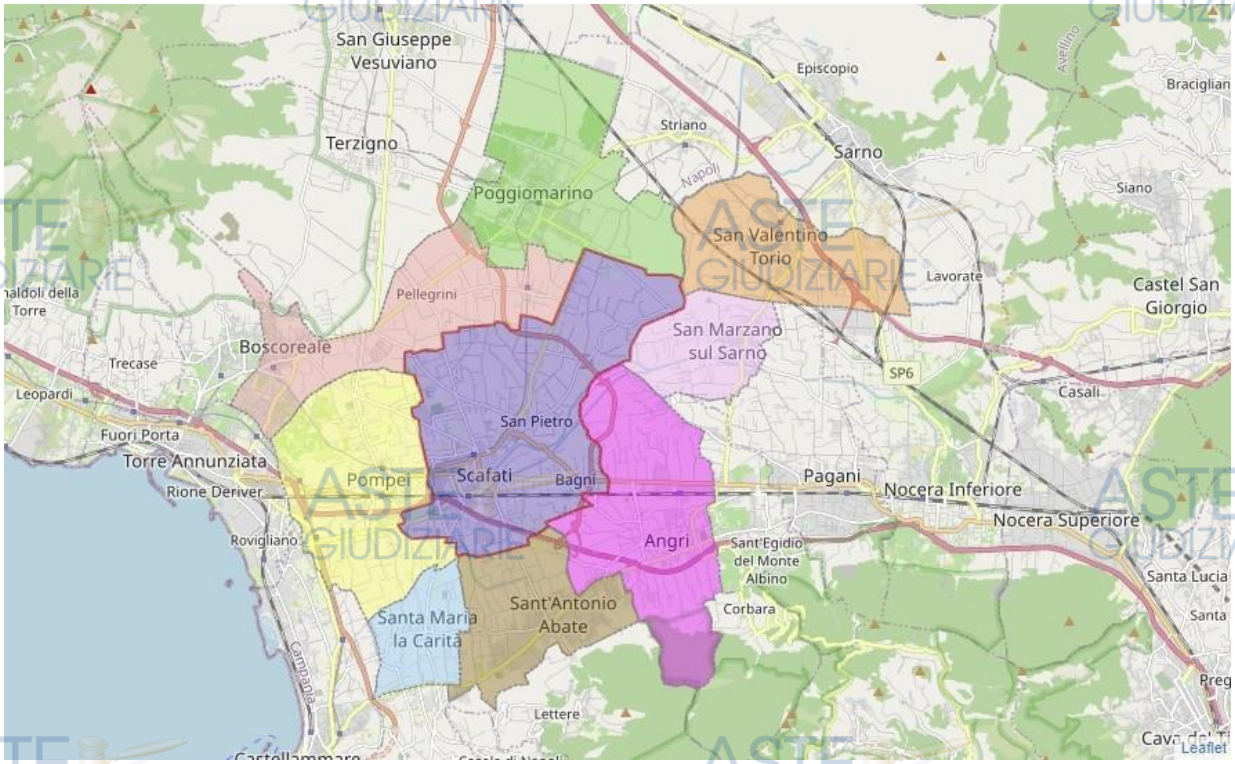
Caratteristiche generali del territorio

Il comune di Scafati sito nella Provincia di Salerno, confina con 8 Comuni: Pompei (NA), Sant'Antonio Abate (NA), Santa Maria la Carità (NA), Angri, Boscoreale (NA), Poggiomarino (NA) San Marzano Sul Sarno San Valentino.

Elenco dei 8 comuni limitrofi al comune di Scafati ordinati per distanza crescente, calcolata in linea d'aria dalla Casa Comunale - dati ISTAT 2020.

n.	confinante	distanza	popolazione
1)	Pompei (NA)	2,32 km	25.115
2)	Sant'Antonio Abate (NA)	3,35 km	19.522
3)	Santa Maria la Carità (NA)	3,55 km	11.893
4)	Angri	4,00 km	33.902
5)	Boscoreale (NA)	5,03 km	27.205
6)	Poggiomarino (NA)	5,84 km	21.880
7)	San Marzano sul Sarno	5,91 km	10.481
8)	San Valentino Torio	7,76 km	10.970

Elenco Comuni confinanti



Mappa comuni confinanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche del beni oggetti di stima

Trattasi di un appartamento con annesso box auto, situato in un edificio in linea di quattro piani fiori terra con copertura piana e dotato di ascensore, all'interno di un parco residenziale denominato DI.VA. ai margini del centro di Scafati, precisamente in Zona San Pietro alla via Paolo VI civ. 9 ex via San Pietro, edificato negli anni 80.

L'immobile è identificato NCEU del Comune di Scafati alla via San Pietro, come si evince dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto il 22/02/2023 (*cfr*. *Allegato n 5*).

Identificazione catastale

L'immobile oggetto di stima è identificato N.C.E.U. dei Comune di Scafati in:

Appartamento:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

Confini:

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare Sub 54;
- ✓ **Est** confina con altra unità immobiliare Sub 54-52 e corpo scale;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub 52;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

Box – Cantinola:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Confini

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare box;
- ✓ **Est** confina con altra unità immobiliare box ;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub177;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione del bene immobile

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano secondo int.8, facente parte di un edificio in linea con quattro piani fuori terra, dotato di ascensore, composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto e bagno, e dal pertinenziale locale box ubicato al piano sotto strada del fabbricato.

La tipologia costruttive del fabbricato in linea è stata realizzata con struttura intelaiata travi e pilastri in c.a., le tompagnature esterne in mattoni forati a camera d'aria, i tramezzi interni con una fila di mattoni forati.

Appartamento

L'immobile oggetto di stima si accede tramite rampa di scala al secondo piano, con porta di fronte la rampa di scale.

Entrando troviamo un piccolo ingresso e soggiorno-cucina, a sinistra una camera e bagno mentre a destra altra camera da letto, con un'altezza interna di H= 2,80 è dotato di un balcone terrazzo lungo tutto l'immobile lato ovest con affaccio all'interno allo spazio condominiale adibito box auto. L'immobile risulta essere realizzato negli anni 80 con concessione edilizia ottenuta ope-lergis (con procedura semplificata del silenzio-assenzo prevista dall'art. 8 della legge n. 94/84), con progetto presentato in data 09/05/1988 prot. 11100 con attestato di conformità in data 11/08/1989 prot. N. 20593.

Al momento del sopralluogo, confrontando la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile non risultano difformità.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione sufficiente necessita di una manutenzione ordinaria (*cfr*. *Allegato n 6*).

Si elencano le principali caratteristiche ed impiantistiche:

- Pavimento in gres porcellanato di colore chiaro;
- Tinteggiatura di colore chiaro le pareti della cucina;
- Rivestimento bagno in ceramica di colore chiaro;
- Infissi esterni in legno a taglio termico con vetro termico;
- Impianto elettrico;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas;
- Impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas, con elementi in alluminio;
- Porte interne intelaiate, con pannello di colore noce chiaro al centro vetro con griglia;
- Impianto tv.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box

L'immobile è dotato di box al piano seminterrato, e si accede sia dall'interno del fabbricato tramite scala interna, che da strada interna al complesso residenziale, è dotato di apertura a porta basculante elettricamente. L'interno è costituito da un ambiente rettangolare con una parte soppalcata, dotato di pavimentazione di colore chiaro con un'altezza interna H = 2,50.

Il box è dotato di impianto elettrico, e al momento del sopralluogo risulta in buono stato di manutenzione (*cfr*. *Allegato n 7*).

Foto complesso residenziale da via Paolo VI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto ingresso complesso residenziale da via Paolo VI "Parco Di.Va.

Foto edificio B scala A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto edificio B scala A.

Foto ingresso edificio B scala A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento

Foto ingresso appartamento.

Foto zona cucina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto zona soggiorno.

Foto ingresso cameretta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto cameretta.

Foto cameretta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto disimpegno.

Foto camera da letto matrimoniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto camera da letto matrimoniale.

Foto camera da letto matrimoniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto bagno.

Foto bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto affaccio lato ovest.

Foto affaccio lato ovest.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box

Foto box auto.

Foto box auto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

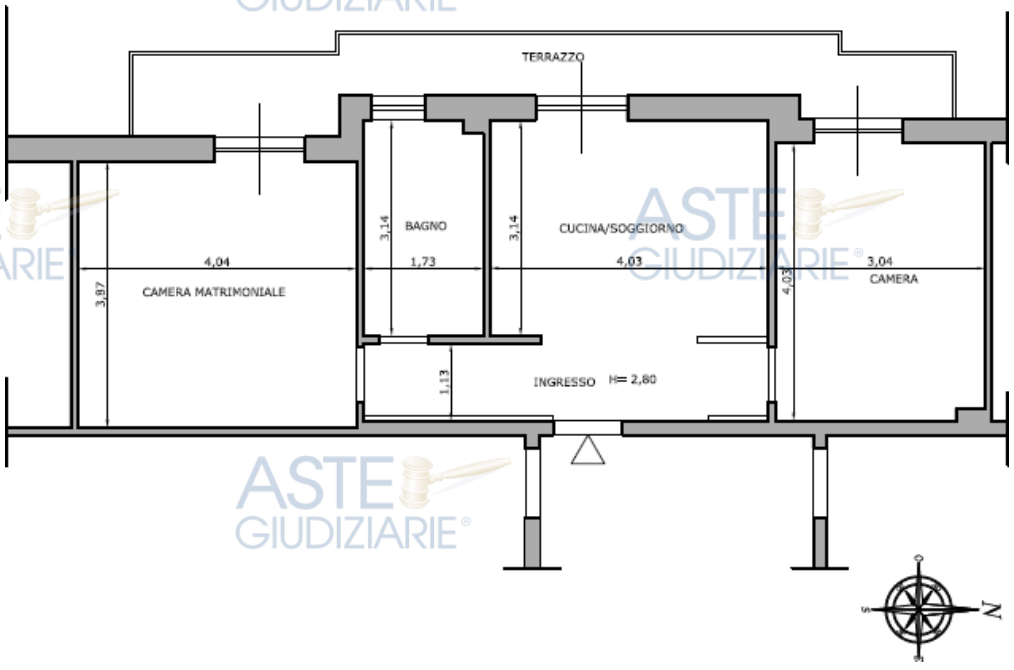
Il sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo tenutosi il giorno 15/12/2022, ha costatato l'assenza del certificato A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), inoltre, per la redazione di certificato A.P.E. si ipotizza un costo pari ad € 150,00.

(A.P.E.) CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

€ 150,00

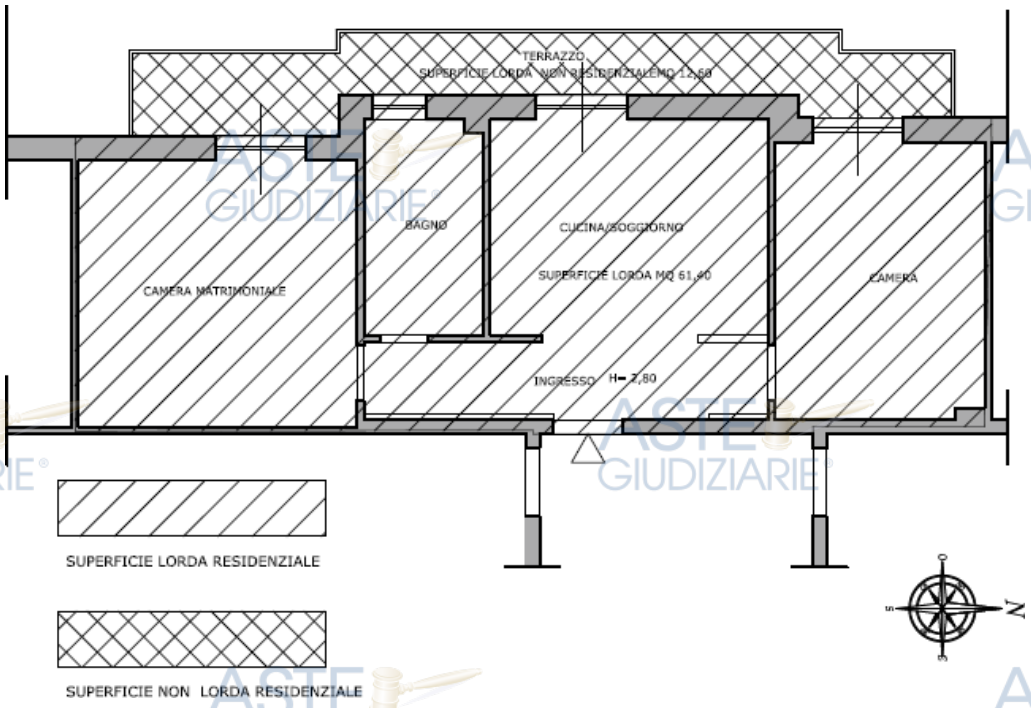
Sono parte integrante della presente relazione di stima i seguenti elaborati:

- Elaborato grafico planimetrico quotato (*cfr. Allegato n 8*);
- Elaborato grafico con indicazioni superficie lorda (*cfr. Allegato n 9*);
- Elaborato grafico con indicazioni superficie utile abitabile (*cfr. Allegato n10*);

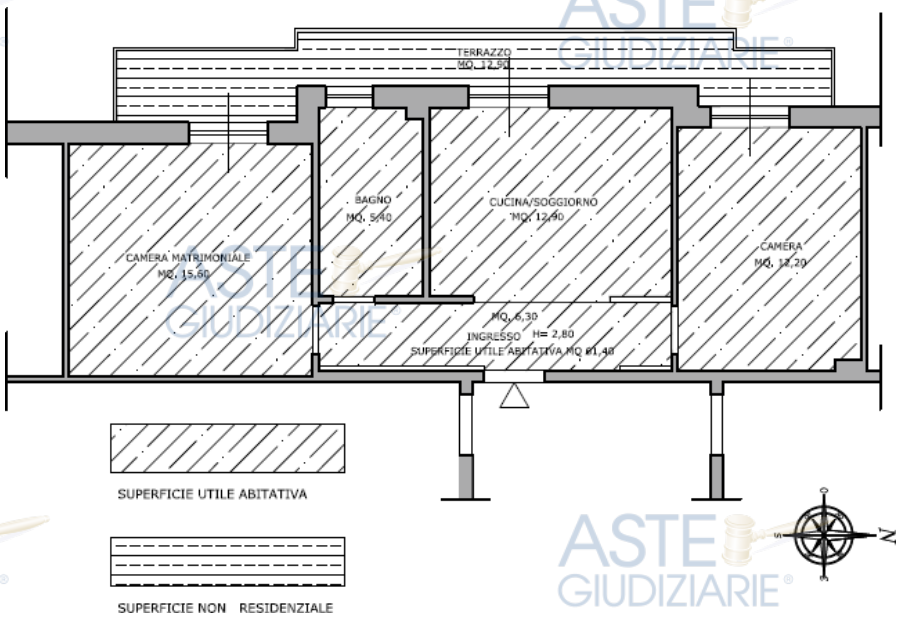


PIANTA QUOTATA APPARTAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

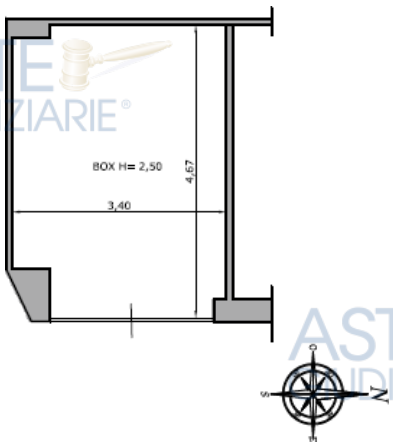


CALCOLO SUPERFICIE LORDA

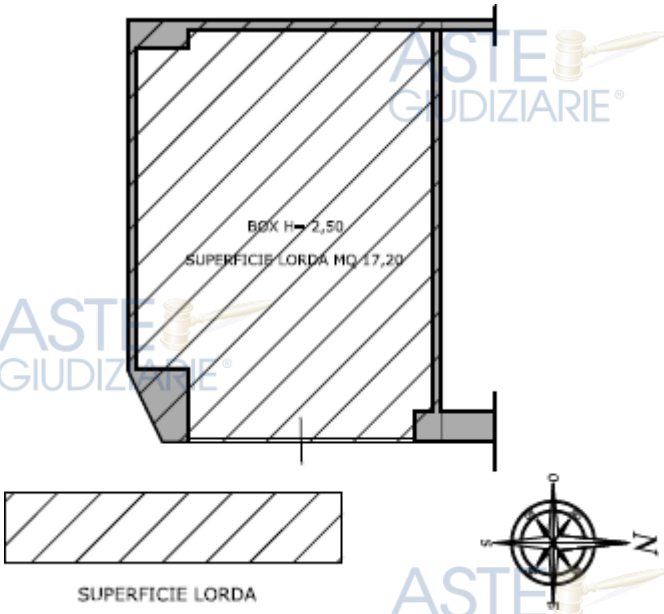


CALCOLO SUPERFICIE UTILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

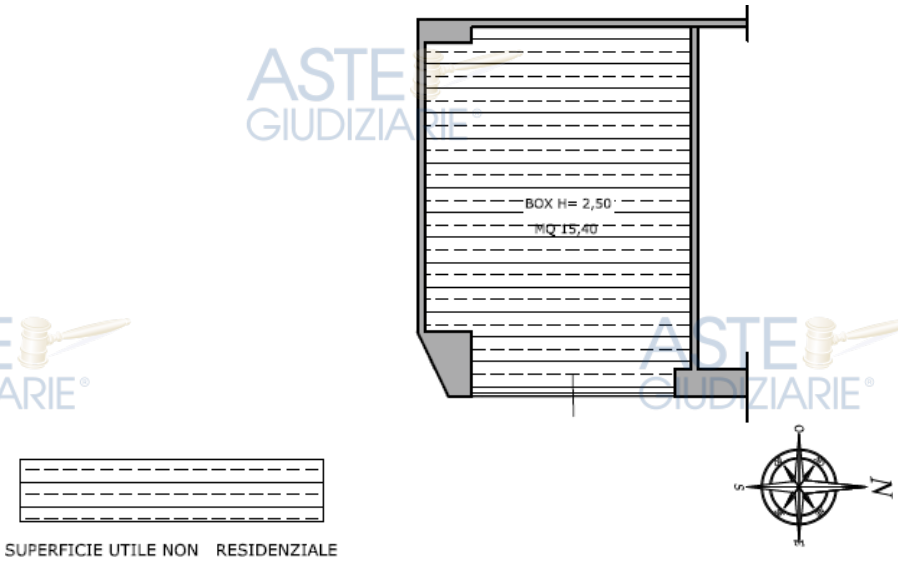


PIANTA QUOTATA BOX



CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



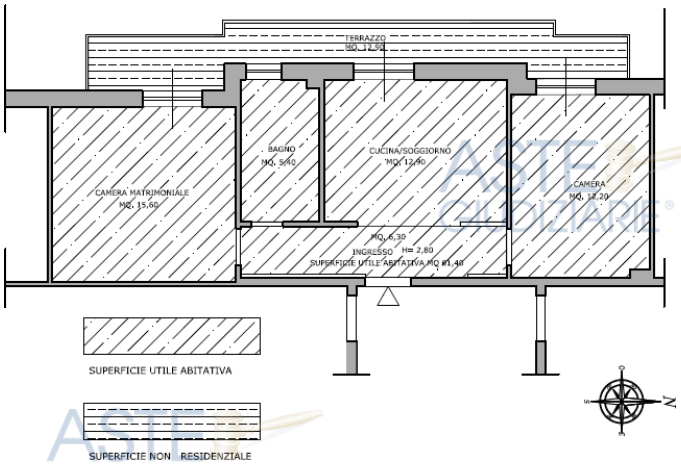
CALCOLO SUPERFICIE UTILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

*Si definisce «**superficie utile lorda**» (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi che la compongono con esclusione di balconi, terrazze ecc.*

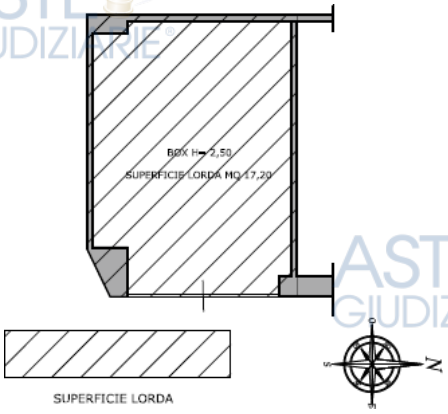
Piano Secondo (appartamento)



SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 53.
MQ 61,40

SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 53.
12,60

Piano Seminterrato (box auto)



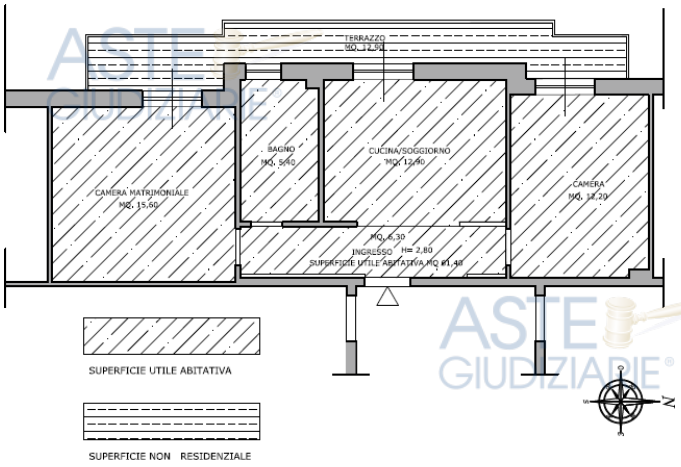
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 172.
17,20

PIANTA CALCOLO SUPERFICIE UTILE ABITATIVA

Si definisce ***«superficie utile abitabile o agibile»*** *(Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale n. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all' unità immobiliare, e con esclusione di: murature, pilastri, tramezzi; sguinci, vani di porte e finestre; logge, portici, balconi, terrazze e verande ecc.*

Piano Secondo (appartamento)

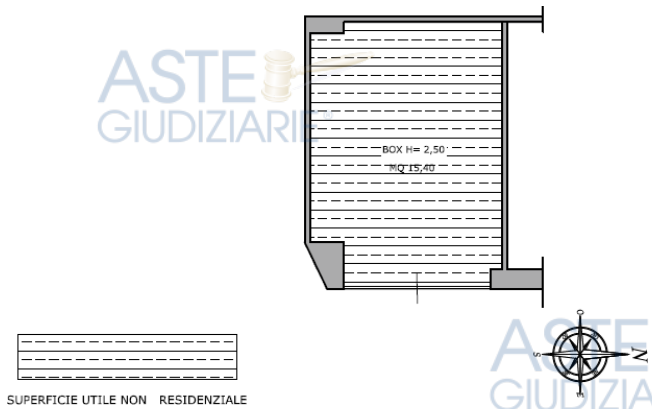


SUPERFICIE UTILE ABITABILE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 53.
52,40

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 53.
12,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Seminterrato (box auto)



SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub.172.
15,40

*Si definisce **«superficie non residenziale o accessoria»** (Snr) di una unita' immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, porzioni di locali.*

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unita' immobiliare sono compresi: logge, portici, balconi, terrazze e verande, cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili,autorimesse singole, tettoie pertinenziali.

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub. 53.
12,90

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE
Immobile Foglio 20, P.lla 365, Sub.172.
15,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento del sopralluogo, confrontando la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile non risultano difformità.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire ***estratto catastale anche storico*** *per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la* ***planimetria catastale corrispondente*** *(procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la ***storia catastale*** *del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
……

Come si evince dalle visure catastali, effettuate dal sottoscritto in data 22/02/2023 (*cfr*. *Allegato n 5*), il bene oggetto è identificato nel Comune di Sarno (SA):

Immobile: Foglio 20, P.lla 365, Sub 53, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita C. € 325,25; Dati superficie catastale: Totale 63 mq, Totale escluse aree scoperte: 58 mq.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Dati della richiesta	**Comune di SCAFATI (Codice:I483)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 20 Particella: 365 Sub.: 53**

INTESTATO

1	[redacted] nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) [redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	53			A/2	3	3,5 vani	Totale: 63 m² Totale:esluse aree scoperte**: 58 m²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA SAN PIETRO Edificio B Scala A Interno 8 Piano 2.				
Notifica		Partita	1004826	Mod.58	726
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I483 - Foglio 20 - Particella 365

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	53			A/2	3	3,5 vani		Euro 325,37 L. 630.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1999 in atti dal 22/04/1999 COMPRAVENDITA (n. 5563.1/1999)

Indirizzo	VIA SAN PIETRO Edificio B Scala A Interno 8 Piano 2				
Notifica		Partita	1004826	Mod.58	726
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	53			A/2	3	3,5 vani		Euro 325,37 L. 630.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA S.PIETRO Edificio B Scala A Interno 8 Piano 2											
Notifica				Partita	1003878		Mod.58	726				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	53			A/2	3	3,5 vani		L. 1.134	COSTITUZIONE del 22/07/1991 in atti dal 29/12/1997 (n. 101.5/1991)
Indirizzo	VIA S.PIETRO Edificio B Scala A Interno 8 Piano 2											
Notifica				Partita	1003878		Mod.58	726				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/07/2007 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 18034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22660.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 12/07/2007		

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANNUNZIATA Alfonso nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) il 25/12/1973	NNNLNS73T25L245C*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/07/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 15855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21384.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 29/06/2006		

Situazione degli intestati dal 20/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IENGO Rachele nata a NAPOLI (NA) il 28/09/1975	NGIRHL75P68F839G*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/06/2006
2	NOBILE Biagio nato a NAPOLI (NA) il 14/11/1972	NBLBGI72S14F839I*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/06/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/03/1999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Sede ANGRI (SA) Repertorio n. 14906 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5563.1/1999 in atti dal 22/04/1999		

Situazione degli intestati dal 22/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI VA EDIL S.R.L.	02303190652*	(1) Proprieta' fino al 20/03/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/07/1991 in atti dal 29/12/1997 (n. 101.5/1991)		

BOX AUTO

Dati della richiesta	**Comune di SCAFATI (Codice:I483)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 20 Particella: 365 Sub.: 172**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	172			C/6	8	16 m²	Totale: 17 m²	Euro 34,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN PIETRO Edificio B Interno 24 Piano S1											
Notifica				Partita	1004826		Mod.58	726				
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I483 - Foglio 20 - Particella 365

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	172			C/6	8	16 m²		Euro 34,71 L. 67.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1999 in atti dal 22/04/1999 COMPRAVENDITA (n. 5563.1/1999)
Indirizzo	VIA SAN PIETRO Edificio B Interno 24 Piano S1											
Notifica				Partita	1004826		Mod.58	726				
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare											

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	172			C/6	8	16 m²		Euro 34,71 L. 67.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA S.PIETRO Edificio B Interno 24 Piano S1											
Notifica					Partita	1003878			Mod.58	726		

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	365	172			C/6	8	16 m²		L. 201	COSTITUZIONE del 22/07/1991 in atti dal 29/12/1997 (n. 101.12/1991)
Indirizzo	VIA S.PIETRO Edificio B Interno 24 Piano S1											
Notifica					Partita	1003878			Mod.58	726		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/07/2007 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 18034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22660.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 12/07/2007		

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANNUNZIATA Alfonso nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) il 25/12/1973	NNNLNS73T25L245C*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/07/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 15855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21384.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 29/06/2006		

Situazione degli intestati dal 20/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IENGO Rachele nata a NAPOLI (NA) il 28/09/1975	NGIRHL75P68F839G*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/06/2006
2	NOBILE Biagio nato a NAPOLI (NA) il 14/11/1972	NBLBGI72S14F839I*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/06/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/03/1999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Sede ANGRI (SA) Repertorio n. 14906 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5563.1/1999 in atti dal 22/04/1999		

Situazione degli intestati dal 22/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI.VA EDIL S.R.L.	02303190652*	(1) Proprieta' fino al 20/03/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/07/1991 in atti dal 29/12/1997 (n. 101.12/1991)		

Dall'analisi di quando richiesto, il sottoscritto dichiara l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione alla documentazione catastale acquisita agli atti. Procedendo alla sovrapposizione della planimetria dell'immobile (*appartamento sub 53- 172*) dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali, e alla rilevazione metrica e fotografica dell'immobile, il sottoscritto dichiara che non si rilevano difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dal CTU.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:……

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di pignoramento e dalla situazione riscontrata all'epoca dell'accesso, il sottoscritto ritiene di identificare un solo lotto per una maggiore facilità di vendita.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO + BOX AUTO

Appartamento:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

Box – Cantinola:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Descrizione del bene immobile

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano secondo int.8, facente parte di un edificio in linea con quattro piani fuori terra, dotato di ascensore, composto da ingresso, soggirno/cucina, due camere da letto e bagno, e dal pertinenziale locale box ubicato al piano sotto strada del fabbricato.

La tipologia costruttive del fabbricato in linea è stata realizzata con struttura intelaiata travi e pilastri in c.a., le tompagnature esterne in mattoni forati a camera d'aria, i tramezzi interni con una fila di mattoni forati.

Appartamento

L'immobile oggetto di stima si accede tramite rampa di scala al secondo piano, con porta di fronte la rampa di scale.

Entrando troviamo un piccolo ingresso e soggiorno-cucina, a sinistra una camera e bagno mentre a destra altra camera da letto, con un'altezza interna di H= 2,80 è dotato di un balcone terrazzo lungo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutto l'immobile lato ovest con affaccio all'interno allo spazio condominiale adibito box auto. L'immobile risulta essere realizzato negli anni 80 con concessione edilizia ottenuta ope-lergis (con procedura semplificata del silenzio-assenzo prevista dall'art. 8 della legge n. 94/84), con progetto presentato in data 09/05/1988 prot. 11100 con attestato di conformità in data 11/08/1989 prot. N. 20593.

Al momento del sopralluogo, confrontando la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile non risultano difformità.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione sufficiente necessita di una manutenzione ordinaria.

Box auto

L'immobile è situato al piano seminterrato, e si accede sia dall'interno del fabbricato tramite scala interna, che da strada interna al complesso residenziale, è dotato di apertura a porta basculante elettricamente. L'interno è costituito da un ambiente rettangolare con una parte soppalcata, dotato di pavimentazione di colore chiaro con un'altezza interna H = 2,50.

Il box è dotato di impianto elettrico, e al momento del sopralluogo risulta in buono stato di manutenzione.

COSTO DELLA CANCELLAZIONE DELLA IPOTECARIA € 329,00

Il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore, dichiara che il valore di mercato è:

PREZZO BASE € 165.000,00 (*vedi risposta al quesito n. 12*)

COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA'

COSTO DELLA CANCELLAZIONE O RESTRIZIONI (art. 36): € 329,00

Il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore, dichiara che il valore di mercato è:

PREZZO BASE € 165.000,00

I costi per la cancellazione o restrizione:

Costi di Cancelleria	Ipoteca Volontaria	Verbale di pignoramento	Ipoteca Giudiziale
Tassa Ipotecaria	**€ 35,00**	**€ 35,00**	**€ 0,00**
Imposta di bollo	**€ 0,00**	**€ 59,00**	**€ 0,00**
Imposta ipotecaria	**€ 0,00**	**200,00**	**€ 0,00**
TOTALE	**€ 35,00**	**€ 294,00**	**€ 0,00**

COSTO DELLA CANCELLAZIONE O RESTRIZIONI (art. 36) € 329,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di ***tutti i passaggi di proprietà*** *relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso,* ***al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento…….***

Dall'indagine effettuata il sottoscritto procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, dichiarando che il bene oggetto di stima r.g.e. 36/2022 risulta **"IN SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI"** al Sig. OMISSIS nato a Castellammare di Stabia il …….. Il sottoscritto fa richiesta al Notaio Avvocato Luigi D'Aquino, notaio in Scafati, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina per l'acquisizione del titolo di acquisto del bene:

- **Atto di Compravendita del 03/07/2007 rep n. 18034 racc. 16345 Registrato presso L'Agenzia dell'Entrate di Salerno in data 11/07/2007 ai numeri 37078 gen. e 22660.** (*cfr. Allegato n 11*)
  L'immobile è pervenuto alla Sig. OMISSIS, innanzi al Notaio Dr. Avvocato Luigi D'Aquino, notaio in Scafati, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina,
  Sono presenti:
  - **_Omissis**, nato a xxxx il xxxx , residente in xxxx via xxxx, codice fiscale xxxxxx, celibe.
  - OMISSIS, nato a xxxx il …….., residente in xxxx, via xxxxxx, codice fiscale xxxxxx, celibe.

Il Sig. xxxxx, con ogni garanzia di legge, vende al sig. OMISSIS, che accetta e acquista, quanto segue:

a) appartamento facente parte del corpo di fabbrica "B", scala A, sito al piano secondo distinto dal numero interno 8, composto da due vani ed accessori; confinante con appartamento interno 7, con area condominiale scoperta e con appartamento interno 9.
   Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:

- foglio 20, particella 365 sub 53, via San Pietro, piano 2, interno 8, scala A, edificio B, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 325,37.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Box - cantinola sito al piano seminterrato; confinante con area condominiale scoperta per due lati e con box - cantinola interno 25.

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:

foglio 20, particella 365 sub 172, via San Pietro, piano S1, interno 24, categoria C/6, classe 8, metri quadrati 16, R.C. Euro 34,71.

L'immobile oggetto di stima è pervenuto al Sig. xxxxxxx con atto:

- **Atto di Compravendita del 23/06/2006 rep n. 15855 Registrati presso L'Agenzia dell'Entrate di Salerno in data 28/06/2006 numero 35633.** (*cfr. Allegato n 12*)

L'immobile è pervenuto alla Sig. xxxx, nato a xxxx il xxxx, innanzi al Notaio Dr. xxxx, notaio in Scafati, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina,

Sono presenti:

- Coniugi**: xxx**, nato a xxxx il xxxx, codice fiscale xxxxed **xxxxx**, nata a xxx il xxxx, codice fiscale xxxx, entrambi residenti in xxx, via xxxx, in regime di comunione dei beni;

- **xxxx**, nato a xxxx il xxxx, residente in xxxx xxxx, codice fiscale xxxx, celibe.

Detti costituiti della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

I costituiti coniugi xxxxx e xxxx, ciascuno per la propria quota e per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero, vendono e trasferiscono all'altro costituito xxxx, che accetta ed acquista, la seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Scafati, via San Pietro n. 154, Parco DI.VA. e precisamente:

a) appartamento facente parte del corpo di fabbrica "B", scala A, sito al piano secondo distinto dal numero interno 8, composto da due vani ed accessori; confinante con appartamento interno 7, con area condominiale scoperta e con appartamento interno 9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:

- foglio 20, particella 365 sub 53, via San Pietro, piano 2, interno 8, scala A, edificio B, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 325,37.

b) Box - cantinola sito al piano seminterrato; confinante con area condominiale scoperta per due lati e con box - cantinola interno 25.
Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scafati come segue:
foglio 20, particella 365 sub 172, via San Pietro, piano S1, interno 24, categoria C/6, classe 8, metri quadrati 16, R.C. Euro 34,71.

Il sottoscritto in riferimento alla certificazione notarile, sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

Formalità Pregiudizievoli

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, si allega elenco sintetico delle formalità (*cfr. Allegato n 13*):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 11/07/2007 - Registro Particolare 22660 Registro Generale 37078 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Repertorio 18034/10341 del 03/07/2007.

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/07/2007 - Registro Particolare 9783 Registro Generale 37079 Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Repertorio 18035/10342 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SCAFATI(SA).

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/07/2020 - Registro Particolare 2467 Registro Generale 19615 Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 18705/12613 del 25/06/2020
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO
Immobili siti in SCAFATI(SA)

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/09/2022 - Registro Particolare 30540 Registro Generale 38545 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 715/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 14/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SCAFATI(SA)

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

L'esperto deve procedere alla verifica della ***regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,*** *indicando:*

- ***l'epoca di realizzazione dell'immobile****;*
- ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** *(licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);*
- ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

…….

Dall'indagine effettuata, con richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafati (SA), il sottoscritto ha ottenuto la documentazione inerente alla realizzazione dell'immobile oggetto di stima. L'immobile in oggetto è parte di un agglomerato edilizio composto da quattro corpi di fabbrica con ingresso comune, serviti ciascun da una propria scala interna. Tale immobile è stato realizzato con:

- **concessione edilizia** (*cfr*. *Allegato n 14).*

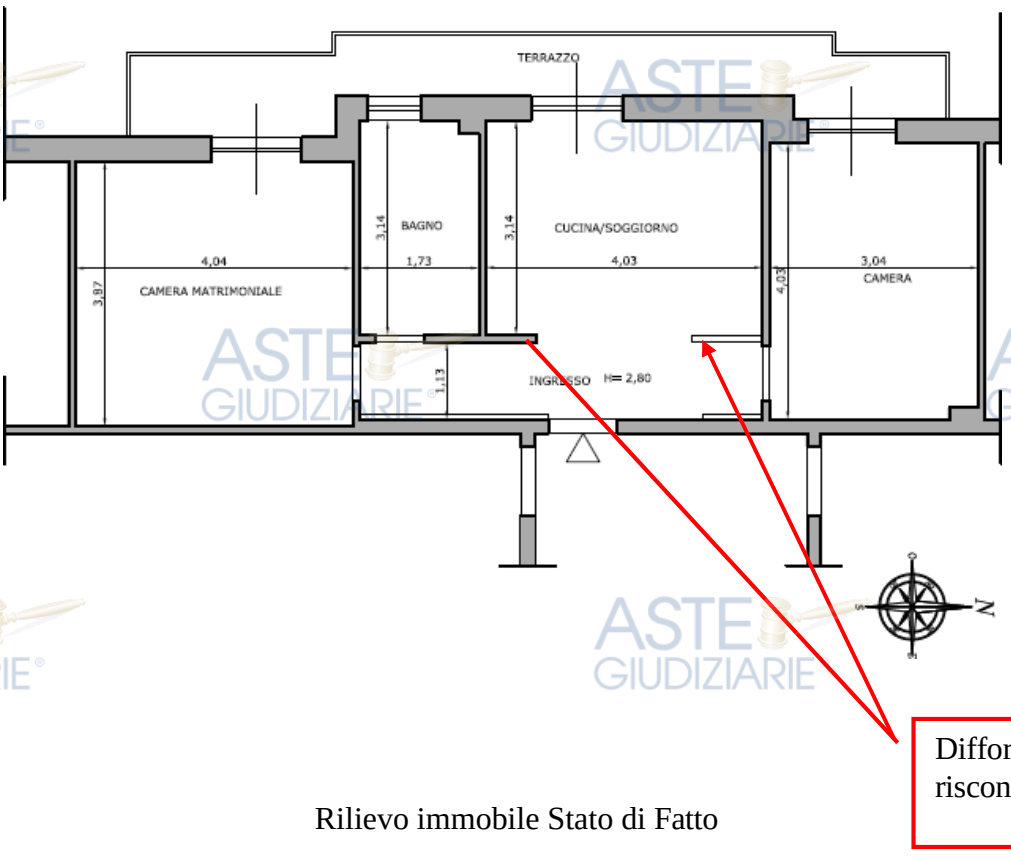
  ottenuta ope-lergis (con procedura semplificata del silenzio-assenzo prevista dall'art. 8 della legge n. 94/84), con progetto presentato in data 09/05/1988 prot. 11100 con attestato di conformità in data 11/08/1989 prot. N. 20593. Avviso lavori del 17/09/1991.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

IL sottoscritto, confrontando la rappresentazione grafica effettuata dell'immobile oggetto di stima e i grafici allegati alla Concessione Edilizia, ha riscontrato una piccola difformità edilizie rispetto i grafici di progetto con lo stato di fatto, e consiste nella realizzazione di una spalletta in muratura nella zona cucina e un muretto H= 1,00 al lato opposto, come si evince dal confronto pianta di progetto e rilievo effettuato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Grafico immobile Stato di Progetto in Concessione Edilizia



Rilievo immobile Stato di Fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quando riscontrato, essendo difformità di piccola entità non si ritiene di effettuare sanatoria.

Il sottoscritto ha prodotto **"Certificato di Destinazione Urbanistica"** che Attesta:

secondo il Piano Regolatore Generale del Comunale di Scafati, pubblicato nel B.U.R.C. della Regione Campania n. 32 del 08.06.98.:

- La particella catastale n. 365 del foglio 20 ricade in ZONA M "AREE OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI RECENTISSIMI O IN CORSO";
- Inoltre la particella catastale n. 365 del foglio 20 ricade nell'area a Rischio (R2) Medio, Vulnerabilità (V4) Massima e Pericolosità Idraulica (P1) Bassa di cui alle zone individuate dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale in virtù della L.R. n.8/94 e s.m.i.;
- Inoltre la particella catastale n.365 del foglio 20 ricade parzialmente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo 42/04 e s.m.i.

A tale proposito si allega Certificato di Destinazione Urbanistica con la normativa per la Zona M (*cfr. Allegato n 15*).

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal ***debitore esecutato*** *o da* ***soggetti terzi****.*
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
…….

Al momento del sopralluogo effettuato il 15/12/2022, l'immobile risultava occupato dalla il Sig.ra OMISSIS moglie dell'esecutato e dichiara di occupare l'immobile con i sui tre figli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.*

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici;***
e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio –'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) *acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

……

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in un complesso edilizio denominato "Condominio Di.Va" sito in Scafati alla via Paolo VI 9 (ex via San Pietro).

Il sottoscritto fa richiesta all'Amministratore per l'espletamento del quesito; successivamente riceve la documentazione richiesta composta da:

- Ricorso per Decreto Ingiuntivo, ufficio di Giudice di Pace di Nocera Inferiore D.I. 122/21, R.G. 11738/22, ter un totale di € 1.007,31(*cfr. Allegato n 16)*;
- Quote condominiali non pagate anno 2020/2022 per un importo di € 609,27;
- Quote condominiali non pagate anno 2022 per un importo di € 2.353,42(*cfr. Allegato n 17);*

TOTALE di € 3.970,00

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

IL sottoscritto dichiara che il bene oggetto di stima non ricade su suolo demaniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di ***soggetto privato*** *(es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*
Laddove il diritto sia costituito a favore di ***soggetto pubblico****, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il sottoscritto Architetto Onesti Marco ha verificato che:

- Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico;
- Il bene pignorato non è affrancato da tali pesi, ovvero chi il diritto del debitore sul bene pignorato non ha natura concessoria a favore di soggetti privato (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successorie, ecc.) oppure a favore di soggetto pubblico (es. Amministrazione stradale, Azienda autonoma dello Stato).

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

L'esperto deve fornire ogni ***informazione concernente****:*

1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto dichiara che, in merito alle informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile oggetto di tale Procedura Esecutiva ed eventuali procedimenti in corso dichiara quanto esplicitato al quesito precedente:

- Ricorso per Decreto Ingiuntivo, ufficio di Giudice di Pace di Nocera Inferiore D.I. 122/21, R.G. 11738/22, ter un totale di € 1.007,31(*cfr. Allegato n 16)*;
- Quote condominiali non pagate anno 2020/2022 per un importo di € 609,27;
- Quote condominiali non pagate anno 2022 per un importo di € 2.353,42(*cfr. Allegato n 17);*

TOTALE di € 3.970,00

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 586 c.p.c……..*

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla ***esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,*** *depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- ***precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore*** *(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli ***adeguamenti e le correzioni della stima****.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute……..

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base a determinate variabili, ossia: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e dello stato di domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, così come l'esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale.

Valutata quindi la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde addivenire ad un plausibile valore dei mercato dei beni pignorati, si è optato nella per i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima diretta per valori unitari effettuata a partire dai dati **dell'Osservatorio dei beni immobiliari.**
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Borsino Immobiliare,** relativi alla zona di ubicazione del Lotto.
3. Stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

Con li primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute del cespite da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Con il terzo procedimento è stato possibile conoscere i valori immobiliari unitari relativi alla specifica fascia territoriale del cespite da stimare, attraverso una mediazione di valori di mercato provenienti da una commissione di esperti ed agenti immobiliari, con l'ausilio di consulenti tecnici; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/per mese) si riferiscono alla superficie commerciale.
Si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di omogenizzazione alle superfici utili. La scelta di utilizzare i coefficienti è stata calibrata, dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.
Si sottolinea che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal sottoscritto, a valle dei sopra citati procedimenti. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specialità riscontrate. Seguendo tale procedimento logico il sottoscritto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima scaturito dai procedimenti.

STIMA LOTTO

I Procedimento O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato tiene conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.
I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per metro delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione al 50%.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: SCAFATI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A N DI V.M.D'UNGHERIA,INCLUDE VIE CAVALLARO-CATALANO-PASSANTI-RESISTENZA-A.DE GASPERI-POGGIOMARINO-C.TRIESTE-S.PIETRO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 0
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	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	4,2	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,9	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	920	1200	L	2,9	3,8	L
Box	NORMALE	980	1300	L	3,8	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,3	6,2	L

II Procedimento Borsino Immobiliare

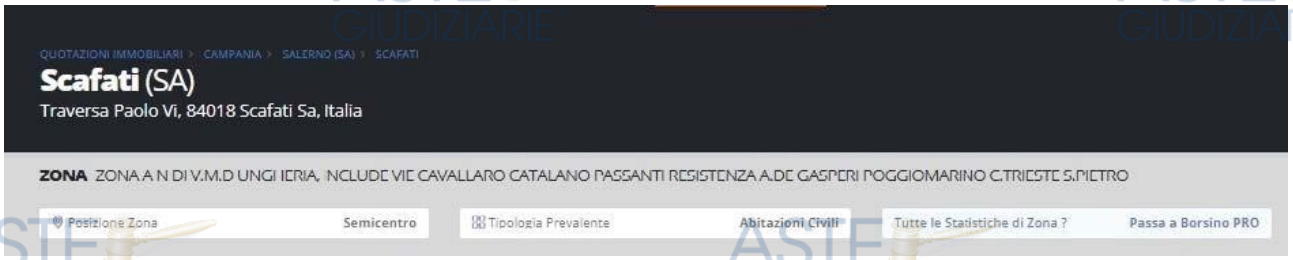
Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

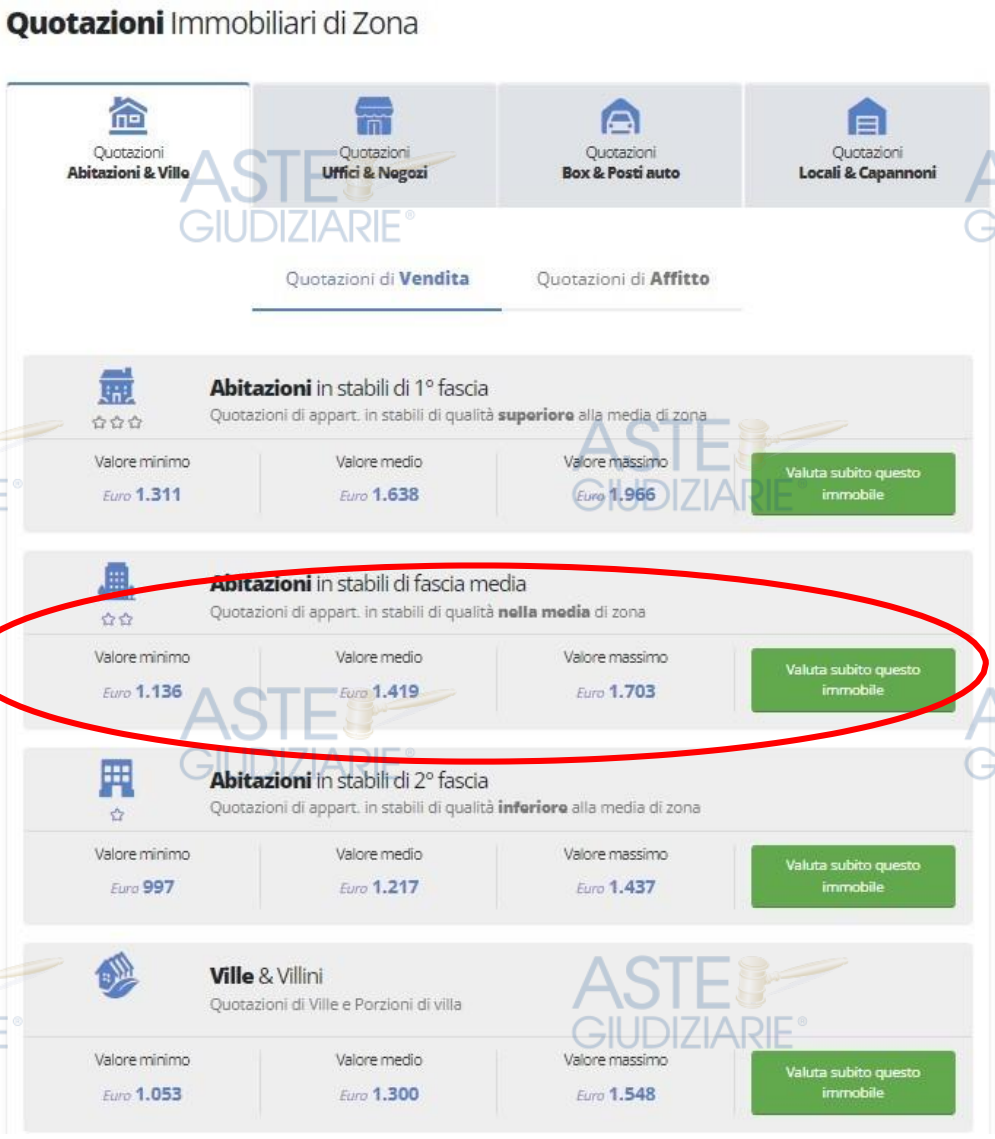
- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Le unità immobiliari tipo sono cosi definite:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere da letto e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

III Procedimento: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro

Il listino Ufficiale Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fase urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee.

- Fascia centrale: una porzione di territorio comunale che coincide co il centro urbano del Comune;
- Fascia semicentrale è posizionata immediatamente adiacente al centro urbano;
- Fascia periferica è una posizione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale;
- Fascia suburbana è una posizione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato;

In particolare vengono effettuate indagini attraverso rilevazioni dirette o indirette ed il prezzo pubblicato va riferito a dati di diversa provenienza che vengono successivamente elaborati da una vasta Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1300	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	1000	3
2022	Abitazioni Signorili	1400	4
2022	Ville e Villini	1500	5
2022	Box	800	3
2022	Magazzini Depositi	800	3
2022	Negozi	1150	4,5
2022	Uffici	1250	3,5
2022	Laboratori	900	4
2022	Capannoni industriali	800	4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA VALORE LOTTO

Valore medio O.M.I. "Abitazione di tipo civile": **1.450,00 €/mq;**

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **1.419,00 €/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **1.300,00 €/mq**

Valore medio = (1.450,00 €/mq 1.419,00 €/1.300,00 €/mq)/3 = 1.389,70

Il valore scaturito dalla media dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruenti con valori applicabili dalle agenzie immobiliari di zona.

Caratteristiche dimensionali

- Superficie Lorda Abitazione + box auto (sub.53-172) = mq 91,20

Pertanto il valore di stima del LOTTO al mq risulta essere:

VALORE €/mq : 1.390,00 €/mq (arrotondato)

Si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo da applicare al valore di stima scaturito dai procedimenti di stima già menzionati per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione che concorrono alla determinazione del coefficiente correttivo:

	condizioni	
Orientamento Esposizione	ottime	1,20
	buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80
Localizzazione	condizioni	
	centrale	1,40
	semiperiferica	1,20
	periferica	1,00
	isolato	0,90

	condizioni	
Tipologia	villino	1,40
	fabbricato civ.	1,25
	fabbricato econ.	0,90
	Fabbricato pop.	0,80
Stato di conservazione	condizioni	
	normale	1,00
	mediocre	1,20
	scadente	0,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni	
Possibilità di parcheggio	Ottime	1,20
	Buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80

	condizioni	
Condizioni degli impianti	normale	1,00
	mediocre	0,80
	scadente	0,90
	scarse	0,60

	condizioni	
Vetustà	5 anni	1,00
	tra 6 e 20	0,90
	tra 20 e 50	0,80
	> 50 anni	0,70
	5 anni	1,00
	tra 6 e 20	0,90
	tra 20 e 50	0,80
	> 50 anni	0,70

	condizioni	
Ubicazione del piano	Dal 4 piano a salire	1,20
	Secondo/terzo	1,10
	tra 20 e 50	0,80
	primo	1,00
	rialzato	0,90

Valutazioni delle caratteristiche del LOTTO effettuate dal sottoscritto:

Orientamento/Esposizione	ottimo	1,20
Localizzazione	semiperiferica	1,20
Possibilità di parcheggio	ottimo	1,20
Vetustà	tra 6 e 20	0,90
Tipologia	Fabbricato civile	1,20
Stato di conservazione	mediocre	1,20
Condizioni degli impianti	normale	1,00
Ubicazione del piano	Secondo piano	1,10
Coefficiente correttivo		**1,1**

Da un'attenta disanima dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nella tabella precedente, si applica un coefficiente correttivo pari al 10% del valore.

V = € 1.390,00 + 10% = €/mq 1.529.00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una indagine di mercato direttamente nella zona di San Pietro (Scafati), dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona con caratteristiche analoghe o comparate:

indirizzo	mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coefficiente di comparazione	Prezzo comparato al mq
Via Alcide de Gasperi 223	85	Piano rialzato edificio di 3 piani	€ 180.000,00	€ 2.117,00	1	2.117,00
Via Giorgio La Pira 5	100	Piano III edificio di 3 piani	€ 200.000,00	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
Via Paolo VI	95	Piano II edificio 3 piani	€ 205.000,00	€ 2.158,00	1	€ 2.158,00
					Media valori di zona	€ 2.090,00

Valutazione del prezzo base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari alla media dei due valori ottenuti:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	1.529.00 €/mq
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona	2.090,00 €/mq

(euro 1.529.00 €/mq + 2.090,00 €/mq) / 2 = 1.809,50 €/mq

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha una superficie commerciale 91.20 mq risulta essere:

1.809,50 €/mq X 91.20 mq = € 165.000,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO : € 165.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Tenuto conto delle caratteristiche del beni oggetto di pignoramento e dalla situazione riscontrata all'epoca degli accessi, il sottoscritto ritiene di identificare un unico lotto.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO + BOX AUTO

Appartamento:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

Box – Cantinola:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE ***certificato di stato civile*** *dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire* ***certificato di matrimonio per estratto*** *presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì ***certificato della Camera di Commercio.***

Trattasi di persona fisica pertanto dall'acquisizione dell'estratto di matrimonio si evince che:
il matrimonio è stato contratto nel Comune Gragnano (NA) il giorno 06/del mese di Ottobre dell'anno 2007, atto di matrimoni 2007 Parte 2, Serie AN. 101 del Comune di Gragnano con annotazione: Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile (*cfr*. *Allegato n 1*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Onesti Marco – Via Vittorio Veneto,37 – 84013 Cava de' Tirreni (SA)
Tel. 089/465481 e 3393552999 e email: marco_onesti @virigilio.it
Pec: marco.onesti@architettisalernopec.it

RIEPILOGO FINALE

bene da porre in vendita identificato come segue:

IDENTIFICAZIONE DEL BENI

LOTTO UNICO

Appartamento:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	352	53		A/2	3	3,5 vani		€ 325,37
Indirizzo			Via San Pietro snc: P-2						

Box-cantinola:

	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	20	365	172		C/5	8		17,00	€ 34,71
Indirizzo			Via San Pietro snc: Piano S1						

Trattasi di un appartamento con annesso box auto, situato in un edificio in linea di quattro piani fiori terra con copertura piana e dotato di ascensore, all'interno di un parco residenziale denominato DI.VA. ai margini del centro di Scafati, precisamente in Zona San Pietro alla via Paolo VI civ. 9 ex via San Pietro, edificato negli anni 80.

Appartamento

L'immobile oggetto di stima si accede tramite rampa di scala al secondo piano, con porta di fronte la rampa di scale.

Entrando troviamo un piccolo ingresso e soggiorno-cucina, a sinistra una camera e bagno mentre a destra altra camera da letto, con un'altezza interna di H= 2,80 è dotato di un balcone terrazzo lungo tutto l'immobile lato ovest con affaccio all'interno allo spazio condominiale adibito box auto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box

L'immobile è dotato di box al piano seminterrato, e si accede sia dall'interno del fabbricato tramite scala interna, che da strada interna al complesso residenziale, è dotato di apertura a porta basculante elettricamente. L'interno è costituito da un ambiente rettangolare con una parte soppalcata, dotato di pavimentazione di colore chiaro con un'altezza interna H = 2,50.

CONFINI

Il bene oggetto della presente procedura è ubicato ne Comune di Scafati alla via Paolo VI (ex San Pietro), facente parte di un edificio in linea, confina.

Appartamento Confini:

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare Sub 54;
- ✓ **Est** confina con altra unità immobiliare Sub 54-52 e corpo scale;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub 52;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

Box – Cantinola Confini

- ✓ **Nord** confina con altra unità immobiliare box;
- ✓ **Est** confina con altra unità immobiliare box ;
- ✓ **Sud** confina con altra unità immobiliare Sub177;
- ✓ **Ovest** confina con area condominiale scoperta;

PROVENIENZA

L'immobile in oggetto risulta essere pervenuto in titolarità esecutiva a all'esecutata in virtù di atto di Compravendita

- **Atto di Compravendita del 03/07/2007 rep n. 18034 racc. 16345 Registrato presso L'Agenzia dell'Entrate di Salerno in data 11/07/2007 ai numeri 37078 gen. e 22660.**

L'immobile è pervenuto alla Sig. OMISSIS, innanzi al Notaio Dr. xxxx, notaio in Scafati, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono presenti:

- **xxxx**, nato a xxx il xxxx, residente in Scafati, via xxx, codice fiscale xxxx, celibe.
- **xxxxx**, nato a xxxx il xxxx, residente in xxx, via xxxx, codice fiscale xxxx, celibe.

L'immobile oggetto di stima è pervenuto al Sig. xxxx con atto:

- **Atto di Compravendita del 23/06/2006 rep n. 15855 Registrati presso L'Agenzia dell'Entrate di Salerno in data 28/06/2006 numero 35633.**

L'immobile è pervenuto alla Sig. xxxx, nato a xxxx il xxxx innanzi al Notaio Dr. xxxx, notaio in Scafati, iscritto presso il Collegio notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina,

Sono presenti:

- Coniugi**:** **xxx**, nato a xxxx, codice fiscale xxx ed **xxx**, nata a xxx, codice fiscale xxxx, entrambi residenti in Scafati, via San Pietro numero 154, in regime di comunione dei beni;

- **xxx**, nato a xxxx il xxx, residente in xxx, via xxx, codice fiscale xxx, celibe.

Detti costituiti della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

I costituiti coniugi xxxx, ciascuno per la propria quota e per i propri diritti e con vincolo solidale ed indivisibile per l'intero, vendono e trasferiscono all'altro costituito xxxx, che accetta ed acquista, la seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Scafati, via San Pietro n. 154, Parco DI.VA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile in oggetto è parte di un agglomerato edilizio composto da tre corpi di fabbrica con ingressi autonomi, serviti ciascun da una propria scala interna. Tale immobile è stato realizzato con:

- **concessione edilizia**
  ottenuta ope-lergis (con procedura semplificata del silenzio-assenzo prevista dall'art. 8 della legge n. 94/84), con progetto presentato in data 09/05/1988 prot. 11100 con attestato di conformità in data 11/08/1989 prot. N. 20593. Avviso lavori del 17/09/1991.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

IL sottoscritto, confrontando la rappresentazione grafica effettuata dell'immobile oggetto di stima e i grafici allegati alla Concessione Edilizia, una piccola difformità edilizie rispetto i grafici di progetto con lo stato di fatto, e consiste nella realizzazione di una spalletta in muratura nella zona cucina e un muretto H= 1,00 al lato opposto, come si evince dal confronto pianta di progetto e rilievo effettuato. Alla luce di quando riscontrato, essendo difformità di piccola entità non si ritiene di effettuare sanatoria.

COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA'

COSTO DELLA CANCELLAZIONE O RESTRIZIONI (art. 36): € € 329,00

Il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore, dichiara che il valore di mercato è:

PREZZO BASE € 165.000,00

Valore base d'asta LOTTO: € 165.000,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Onesti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Onesti Marco – Via Vittorio Veneto,37 – 84013 Cava de' Tirreni (SA)
Tel. 089/465481 e 3393552999 e email: marco_onesti @virigilio.it
Pec: marco.onesti@architettisalernopec.it

Elenco allegati

Allegato n.1 – Estratto di matrimonio;

" n.2 – Verbale di sopralluogo;

" n.3 – Planimetrica catastale appartamento; "

n.4 - Planimetrica catastale box cantinola; "

n.5 – Visure catastali;

" n.6 - Rilievo appartamento;

" n.7 - Rilievo box;

" n.8 - Rilievi quotati appartamento + box;

" n.9 - Planimetria superficie lorda;

" n.10 -Planimetria superficie utile abitativa;

" n.11 -Atto di compravendita n. 18034;

" n.12 -Atto di compravendita n. 15855;

" n.13 -Ispezione ipotecarie;

" n.14 -Concessione Edilizia;

" n.15 – Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Scafati;

" n.16 -Decreto ingiuntivo Parco D.I.V.A. contro De luca;

" n.17 -Attestazione debito quote condominiali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009