Architetto **Alessandro Fasolino** *Via F. Conforti n°10 Castel san Giorgio –SA-*
(FAX) **081- 951338**– ☎ *3280767719- ARCH.ALESSANDROFASOLINO@GMAIL.COM*
alessandro.fasolino@architettisalernopec.it

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PASQUALE VELLECA

Incarico:

TECNICO STIMATORE DEI BENI SITI NEL COMUNE DI SCAFATI (SA), ALLA VIA LEAONARDO DA VINCI,5

procedimento R.G.E. n. 136/2015

PROMOSSO DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI E CETARA- (ISTITUTO DI CREDITO)

CONTRO:

[redacted] **PERSONA FISICA).**

Prossima udienza: **24/03/2020 ore 11:00**

1) **PREMESSA**
2) **SVOLGIMETO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E CONTROLLO PRELIMINARE EX ART. 567 c.p.c.**
3) **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.**
4) **ALLEGATI**

Salerno, 22 Febbraio 2020

IL CTU

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI SALERNO
SEZIONE A
ARCHITETTO
ALESSANDRO
FASOLINO
ALBO N
2094

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dd61c32c43d9ec5c09241

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

1) PREMESSA

L' anno 2019 il mese di Settembre il giorno 26 alle ore 10:50 il G.E. Dott. Pasquale Velleca nominava me sottoscritto Arch. Alessandro Fasolino, nato a Sarno il 11/07/1972 e residente a Castel San Giorgio (SA) alla via F. Conforti n°10 (iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SALERNO AL N° 2094) quale C.T.U. nel procedimento R.G.E. n. 136/2015.

Il G.E. mi conferiva incarico quale tecnico stimatore degl'immobili ubicati in Comune Scafati alla via Leonardo Da Vinci n.5 (Galleria Aurora centro uffici e servizi), riportati al catasto fabbricati foglio 23 part.825 sub.21-22-36. L' incarico consisteva in:

QUESITO N.1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.
QUESITO N.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedure alla descrizione materiale di ciascun lotto.
QUESITO N.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
QUESITO N.4:procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESITO N.5:procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESITO N.6:verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESITO N.7:indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.
QUESITO N.8:specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.
QUESITO N.9:verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
QUESITO N.10:verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESITO N.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
QUESIT0 N.12: procedere alla valutazione dei beni.
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.

Il giorno 03/10/2019 innanzi al Funzionario Giudiziario Paola Marone il sottoscritto accettava l' incarico previo giramento. Il G.E. Dott. Pasquale Velleca fissava il termine per il deposito della CTU a 30 giorni dall' udienza per la comparizione delle parti del 24/03/2020 ore 11:00. In base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ho redatto la presente consulenza.

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

2) SVOLGIMETO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E CONTROLLO PRELIMINARE EX ART. 567 c.p.c.

Il sottoscritto arch. Fasolino Alessandro, in virtù dell' incarico conferitogli, il giorno 17/10/2019, previo accordi telefonici con il debitore e comproprietario signor [redacted] e il Custode Giudiziario avv. Iannicelli Caterina ha provveduto ad effettuare il primo sopralluogo sui luoghi indicati nella procedura in epigrafe. Nel corso del sopralluogo alla presenza del Debitore, del suo difensore per delega avv [redacted] e del C.G. avv. Iannicelli (come da verbale in allegato) ho proceduto ad effettuare un primo rilievo metrico e fotografico del solo immobile riportato al foglio 23 part.825 sub.36, in quanto il Debitore non era in possesso delle chiavi per accedere ai sub.21 e 22.

Il giorno 14/12/2019, alle ore 10:50, è avvenuto il secondo sopralluogo. Sono presenti sul posto il [redacted] il C.G. avv. Iannicelli (come da verbale in allegato). Nel corso del sopralluogo si è effettuato un secondo rilievo metrico e fotografico.

Il giorno 19/12/2019 alla presenza del Debitore ho effettuato un terzo sopralluogo (come da verbale in allegato). Il giorno 28/12/2019 ,alle ore 11:00, presso gli immobili si è provveduto al definitivo rilievo dello stato di fatto, sono presenti sul luogo il sig. [redacted] e il C.G. avv. Iannicelli Caterina (come da verbale in allegato). Le operazioni peritali sono continuate il giorno 11/02/2020 presso gli uffici del Comune di Scafati, dove ho preso visione ed estratto copia della Concessione Edilizia e dei grafici allegati.

Il giorno 21/02/2019 ho ritirato presso l'agenzia Tecnocasa di Scafati valutazione con riferimento alla loro banca dati.

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

In riferimento al controllo preliminare per la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. si precisa che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (in fascicolo ed in allegato). Per ciascuno degli immobili pignorati la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto (30/04/1993) trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (25/05/2015) e riporta a corredo gli estratti catastali attuali e storici che riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni. Come risulta dall'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto rilasciato dal comune di Ravello (in fascicolo) [redacted]

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

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

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO N.1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in comune di Scafati (SA) via Leonardo Da Vinci, 5. Riportati in catasto urbano al
foglio 23 particella 825 subalterno 21 ctg C/6 –
foglio 23 particella 825 subalterno 22 ctg C/6 –
foglio 23 particella 825 subalterno 36 ctg C/1

I diritti reali in titolarità all' esecutato sui beni oggetto di pignoramento consistono nel possesso dei diritti di un mezzo ½ della piena proprietà unitamente [redacted] in forza di atto a rogito notaio [redacted] compravendita dalla società immobiliare [redacted]. Come da certificazione notarile.

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

Lotto 1

Locale negozio ubicato all' interno di un centro commerciale denominato " Galleria Aurora" in zona centrale nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano terra, interno 12. Riportato in catasto fabbricati al: foglio 23 particella 825 subalterno 36 categoria C/1 classe 12 consistenza 64 mq superficie catastale totale 79 mq rendita Euro 1765,04.

Al locale si accede dalla scala principale su via L. Da Vinci che porta alla galleria comune.

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

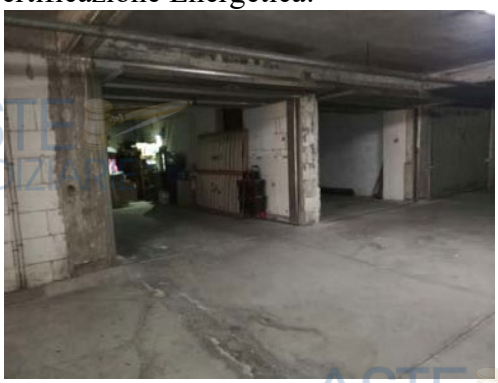
Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

Il prospetto che ha affaccio diretto sulla galleria è costituito da una porta di accesso a due battenti e due vetrine, in profilati metallici, per circa sei metri lineari. Inoltre confina con il vano scala e l' ascensore che collegano i restanti piani, oltre che l' interno 11.
L' immobile è composto da 2 sale e servizi igienici annessi. La prima all'ingresso è di circa 7.80 m x 6.30 m con annesso un piccolo stanzino deposito, l'altra di 3.50 m x 6.50 m è direttamente collegata ai bagni.
La struttura è in calcestruzzo armato, ad un a prima analisi visiva risulta in buono stato e non presenta evidenti stati critici o lesioni.
Le pareti sono in laterizi con intonaco e pittura di tipo civile, in diversi punti ammalorate. Il pavimento è in porfido levigato e piastrelle in monocottura di tipo economico. Entrambi gli ambienti sono controsoffittati con struttura in cartongesso.
Gli impianti, per lo più sotto traccia, sono evidentemente da adeguare.
Il tutto versa in discreto stato di conservazione. Agli atti, per tale immobile, non risulta Attestato di Prestazione energetica. I costi per la predisposizione dello stesso sono quantificabili in € 250,00 (duecentocinquanta)

Lotto 2

N. 2 (due) box , tra loro contigui, in piano seminterrato di un centro commerciale denominato " Galleria Aurora" in zona centrale nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano seminterrato, interno 21 e 22.
Riportati in catasto fabbricati al:
- foglio 23 particella 825 subalterno 21 ctg C/6 classe 10 consistenza 23 mq superficie catastale 28 mq rendita Euro 67,71
foglio 23 particella 825 subalterno 22 ctg C/6 classe 10 consistenza 33 mq ,superficie catastale 54 mq, rendita Euro 97,15

L ' accesso a tali box è possibile sia dalla rampa carrabile da via L. Da Vinci, che dalla scala interna al centro commerciale. Sono chiusi con porte basculanti in metallo, il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono allo stato grezzo. Sono dotati esclusivamente di impianto di illuminazione.
Il tutto versa in discreto stato di conservazione. Per la natura degl' immobili non è prevista la Certificazione Energetica.



Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

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

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

foglio 23 particella 825 subalterno 36 ctg C/1 classe 12 consistenza 64 mq superficie catastale 79 mq rendita 1.765,04
Indirizzo :via Leonardo Da Vinci n.5 piano terra: interno 12
variazione del 24/06/2016 protocollo n. SA0202316 in atti dal 24/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.98278.1/2016)
variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie: superficie catastale 81 mq ,
variazione del 24/02/1992 in atti dal 17/11/1997 frazionamento var. di destinazione(n. 71.01/1992)
Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987
foglio 23 particella 825 - categoria D/3, rendita L 24500

- **foglio 23 particella 825 subalterno 21 ctg C/6 classe 10 consistenza 23 mq superficie catastale 28 mq rendita Euro 67,71**
variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo :via Leonardo Da Vinci n.5 piano:IS interno 21
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992:
foglio 23 particella 825 sub 21 categoria C/6 classe 10 consistenza 23 mq E 67,71
variazione del 24/02/1992 in atti dal 17/11/1997 frazionamento e var. di destinazione (n. 71.01/1992)
Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987
foglio 23 particella 825 - categoria D/3, rendita L 24500

- **foglio 23 particella 825 subalterno 22 ctg C/6 classe 10 consistenza 33 mq ,superficie catastale 54 mq, rendita Euro 97,15** –
variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie, Indirizzo :via Leonardo Da Vinci n.5 piano:IS interno 22 .
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992:
foglio 23 particella 825 sub 22 categoria C/6 classe 10 consistenza 33 mq E 97,15
variazione del 24/02/1992 in atti dal 17/11/1997 frazionamento e var. di destinazione (n. 71.01/1992)
Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987
foglio 23 particella 825 - categoria D/3, rendita L 24500

I PASSAGGI DEGLI INTESTATARI SONO UGUALI PER TUTTI I SUBALTERNI PIGNORATI E SONO DI SEGUITO ELENCATI:

- situazione degli intestati dal 30/04/1993
[redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000
Dati derivanti ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 30/04/1993 protocollo n. 260090 Voltura in atti dal 03/07/2001 Repertorio n.192689 Rogante:Mangieri Sede [redacted] COMPRAVENDITA [redacted]
- Situazione degli intestati dal 24/02/1992
[redacted]
Dati derivanti da VARIAZIONE del 24/02/1992 in atti dal 17/11/1997 registrazione;FRAZIONAMENTO E VAR. DI DESTINAZIONE (n.71.01/1992)
- Situazione degli intestati dal 11/04/1991
[redacted]

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

Dati derivanti da ISTRUMENTO(Atto Pubblico [redacted]

- Situazione degli intestati dell'impianto meccanografico [redacted]

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

LOTTO N.1: proprietà della quota 1/2, Locale negozio ubicato all' interno di un centro commerciale denominato " Galleria Aurora" in zona centrale nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano terra, interno 12.
L' immobile è composto da 2 sale e servizi igienici annessi. Ha affaccio diretto sulla galleria. Inoltre confina con il vano scala e l' ascensore che collegano i restanti piani, oltre che l' interno 11.
Riportato in catasto fabbricati del Comune di Scafati al: foglio 23 particella 825 subalterno 36 categoria C/1 classe 12 consistenza 64 mq superficie catastale totale 79 mq rendita Euro 1765,04.
Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla disposizione dei bagni, vi è concessione edilizia n.117/89 del 16/12/1989, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla disposizione dei bagni. Per il fabbricato non risulta ordine di demolizione.
PREZZO BASE euro **53 750,00** *(cinquantatremilasettecentocinquanta/00)*

LOTTO N.2: proprietà della quota 1/2, N. 2 (due) box , tra loro contigui, in piano seminterrato di un centro commerciale denominato " Galleria Aurora" in zona centrale nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci n. 5, piano seminterrato, interno 21 e 22. Confina con corsia comune oltre che interni 20 e 23.
Riportati in catasto fabbricati del comune di Scafati al:
- foglio 23 particella 825 subalterno 21 ctg C/6 classe 10 consistenza 23 mq superficie catastale 28 mq rendita Euro 67,71
foglio 23 particella 825 subalterno 22 ctg C/6 classe 10 consistenza 33 mq ,superficie catastale 54 mq, rendita Euro 97,15
il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ,vi è concessione edilizia n.117/89 del 16/12/1989,cui è conforme lo stato dei luoghi , Per il fabbricato non risulta ordine di demolizione.
PREZZO BASE euro **31 000,00** *(trentunomila/00)*

QUESITO N.5:procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
I passaggi di proprietà per i beni pignorati sono:

- situazione degli intestati dal 30/04/1993
[redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000
Dati derivanti ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) [redacted]

- Situazione degli intestati dal 11/04/1991 [redacted]
Dati derivanti da ISTRUMENTO(Atto Pubblico [redacted]

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico [redacted]

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

Come risulta dalle copie della Concessione Edilizia e dei grafici allegati, da me acquisiti il giorno 11/02/2020 presso gli uffici del Comune di Scafati, lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n.117/89 del 16/12/1989, cui è conforme lo stato dei luoghi; con la sola eccezione per il bene riportato al foglio 23 particella 825 subalterno 36 ctg C/1 che come si evince dai grafici dello stato dei luoghi, da me rilevato e allegato, non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla disposizione dei bagni. Preciso che trattandosi di modifiche dei soli divisori interni vi è possibilità di sanarle con presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successiva rettifica catastale, in quanto a norma dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 "l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".
Il costo presunto di tale pratica amministrativa è quantificabile in:
€ 1500,00 per spese tecniche per redazione C.I.L.A.,
€ 1000,00 per sanzione,
€ 500,00 per DOCFA per variazione catastale
€ 1000,00 oneri concessori raddoppiati e diritti di segreteria.

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

Per gli immobili pignorati è stata nominata, dal Tribunale di Nocera Inferiore, Custode Giudiziario l' avv. Caterina Iannicelli.
L'immobile pignorato è oggi occupato dal debitore esecutato [redacted] proprietà per 500/1000
E da [redacted] proprietà per 500/1000

QUESITO N.8:specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Da ispezione ipotecaria risulta:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1993 – Registro Particolare 11492 Registro Generale 13958
  Pubblico Ufficiale LEOPOLDO MANGIERI Repertorio 19689 del 30/04/1993
  Atto tra vivi – compravendita

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2006 – Registro Particolare 17299 Registro Generale 61511
  Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 13286/100 del 19/07/2004
  IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 num.602
  ANNOTAZIONE N.8723 del 24/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2011 – Registro Particolare 3925 Registro Generale 25096
  Pubblico Ufficiale LEOPOLDO MANGIERI Repertorio 11054 del 21/06/1991
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  ANNOTAZIONE N.3034 del 16/08/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2015 – Registro Particolare 923 Registro Generale 9162
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3975 del 06/06/2014
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2015 – Registro Particolare 17777 Registro Generale 22004
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2438 del 25/05/2015
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2016 – Registro Particolare 5360 Registro Generale 41067
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2080 del 09/09/2016
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

I beni sono parte di un condominio costituito con scrittura privata del notaio Leopoldo Mangieri in data 09/10/1992 registrata a Napoli il 16/10/1992 al n. 9572. Da rapporti intercorsi con l'amministratore del condominio risultano i seguenti dati per i beni oggetto della procedura:

MILLESIMI
sub. 26 tab. A 34,500/1000 tab. ascensore 22,5/1000
sub. 21 tab. A 4/1000 tab. ascensore 6/1000 sub.
22 tab. A 5/1000 tab. ascensore 7/1000

IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
sub. 26 € 1.107,63
sub. 21 € 134,00
sub. 22 € 166,68

SPESE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE
sub. 26 € 424,80 di cui € 163,92 non ancora scadute

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI
sub. 26 € 1.112,88
sub. 21 € 144,75
sub. 22 € 183,43

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie è previsto un costo di € 4 500,00 come determinato in risposta al quesito n.6. preciso che tale costo è stato detratto nella determinazione del costo a base d'asta.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Dalle indagini esperite non sono emersi pesi od oneri di altro tipo se non quelli di cui al quesito 8.
Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà per ½ come meglio specificato nei punti precedenti.

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241

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

IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
sub. 26 € 1.107,63
sub. 21 € 134,00
sub. 22 € 166,68

SPESE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE
sub. 26 € 424,80 di cui € 163,92 non ancora scadute

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI
sub. 26 € 1.112,88
sub. 21 € 144,75
sub. 22 € 183,43

QUESIT0 N.12: procedere alla valutazione dei beni.

- Determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto, ha fatto ricorso al metodo estimativo - comparativo, introducendo opportuni coefficienti correttivi.
Per il fabbricato esecutato si è fatto riferimento alla valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare, nonché ad informazioni assunte per la valutazione di immobili similari anche nelle immediate adiacenze, procedendo ad apportare gli opportuni correttivi in considerazione dello stato di manutenzione degli stessi che, già dall' aspetto esteriore degli edifici risultano in buono stato. Pertanto, nel comune di Scafati il valore di mercato di fabbricati, ubicati in zona semicentrale ed aventi caratteristiche estrinseche simili agli immobili oggetto della presente perizia di stima, varia:

- LOTTO 1, LOCALE COMMERCIALE tra Euro / mq 1200,00 e Euro/ mq 1650,00 (Tab. O. M. I. – Anno 2019 – Semestre 1 – Agenzia delle Entrate) e quindi assumiamo un valore unitario medio di mercato pari a Euro/mq 1425,00.
- LOTTO 2, BOX AUTO tra Euro / mq 1000,00 e Euro/ mq 1300,00 (Tab. O. M. I. – Anno 2019 – Semestre 1 – Agenzia delle Entrate) e quindi assumiamo un valore unitario medio di mercato pari a Euro/mq 1150,00 .

Per ragguagliare il valore di mercato, relativo ai fabbricati completamente ristrutturati e statisticamente simile a quello oggetto di stima, verrà introdotto un coefficiente correttivo di vetustà, considerando che la costruzione risale all'anno 1990.
Pertanto, detto coefficiente è pari a : Kvet = 0,775.
Applicando il coefficiente Kvet = 0,775 al valore medio di mercato sopradescritto si ha:

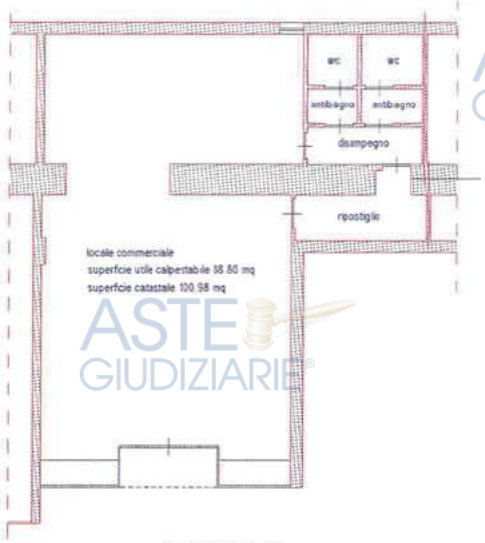
- LOCALE COMMERCIALE : Euro/mq 1425,00 x 0,775 = Euro / mq 1104,37.
- BOX AUTO: Euro/mq 1150,00 x 0,775 = Euro / mq 891,25

SUPERFICI COMMERCIALI:

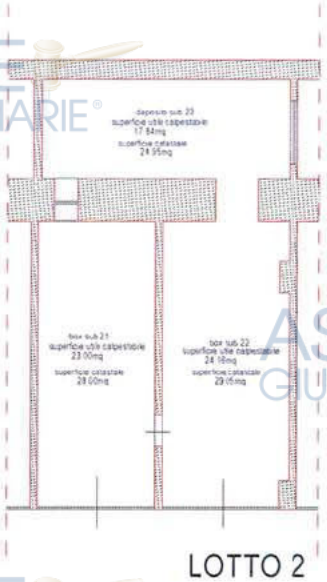
per il calcolo delle superfici commerciali del sub 22 si è adoperato un coefficiente di riduzione del 50% della parte indicata come deposito nel grafico stato di fatto, in quanto la natura del locale retrostante deve ritenersi quale accessorio al box.

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

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dc61c32c43d9ec5c09241



LOTTO 1



LOTTO 2

- LOTTO 1,
LOCALE COMMERCIALE = 100.98 mq

- LOTTO 2,
BOX AUTO sub 21= 28.00mq
BOX AUTO sub 22 = 29.05mq + (24.95 x 0.50)mq = 41.53mq

Superficie commerciale lotto 2 = 28.00mq + 41.53mq = 69.53mq

Per il calcolo del valore commerciale si ha quindi:

- **LOTTO 1**: mq 100,98 x €/mq 1104,37 = € 111 519,28 – arrotondati ad € 111 500,00
Detrazioni per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4 000,00
€ 111 500,00 - € 4 000,00 = **€ 107 500,00**
- **LOTTO 2**: mq 69.53 x €/mq 891,25 = € 61 968,61 – arrotondati ad **€ 62 000,00**

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.

Il Sig. [redacted] all'atto del pignoramento era residente in [redacted] Attualmente la residenza risulta invariata.
Risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni
I certificati richiesti dal presente quesito sono già presenti in fascicolo e riprodotti in allegato.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia concessami, rassegno la presente relazione ritenendo di aver bene adempiuto al mandato conferitomi e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 22 Febbraio 2020

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI SALERNO
SEZIONE A
ARCHITETTO
ALESSANDRO
FASOLINO
Il C.T.U.
ALBO N
2094

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dd61c32c43d9ec5c09241

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

Architetto **Alessandro Fasolino** *Via F. Conforti n°10 Castel san Giorgio –SA-*
(FAX) 081- 951338- 3280767719- 3471977989 ARCH.ALESSANDROFASOLINO@GMAIL.COM

ELENCO ALLEGATI:

1 certificato notarile
2 Atto di compravendita
3 Certificato di residenza
4 Certificato di stato di famiglia
5 Certificato Anangrafico di stato civile
6 Certificato di residenza
7 Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio
8 ispezione ipotecaria
9 Elenco Subalterni
10 mappa catastale
11 planimetria uiu sub 21
12 planimetria uiu sub 22
13 planimetria uiu sub 36
14 visura storica sub 21
15 visura storica sub 22
16 visura storica sub 36
17 concessione edilizia
18 grafici concessione
19 grafici stato di fatto lotto 1
20 grafici stato di fatto lotto 2
21 elaborato fotografico
22 valutazione box omi
23 valutazione negozi omi
24 valutazione tecnocasa
25 verbali di sopralluogo

Salerno, 22 Febbraio 2020

IL C.T.U.

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SEZIONE A
ARCHITETTO
ALESSANDRO
FASOLINO
ALBO N
2094

Firmato Da: FASOLINO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 302c3b0cdf1dd61c32c43d9ec5c09241

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