

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA:

R. G. Esec. N. 103/2017

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

contro :

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. LUIGI BOBBIO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. ANNA CINQUE

L'ESPERTO:

ING. GIOVANNI COCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: giovanni.cocca@ordingsa - email: giovanni.cocca@alice.it



OGGETTO: PROCEDURA N°103/17 PROMOSSA DA CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. CONTRO

PREMESSO CHE

- in data 3 dicembre 2010 Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. ha ottenuto dal Tribunale di Padova il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 4493/10 nei confronti di in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. e dei fideiussori sigg.ri , nato a , CF: , nato a , CF: , a , nato a , CF: , e , nato a , CF: , per la somma complessiva di Euro 58.650,92;
- in data 7 dicembre 2010 il decreto ingiuntivo n. 4493/2010 veniva munito di formula esecutiva;
- che in data 20 dicembre 2010 veniva iscritta ipoteca giudiziale avanti all'Agenzia del Territorio di Salerno, ai n.ri 50555 di RG e 10441 di RP in forza del decreto ingiuntivo n. 4493/2010, sui beni immobili siti in Scafati (SA) in proprietà per la quota dell'intero del sig. (copia nota iscrizione ipotecaria in data 20.12.2010 Agenzia del Territorio di Salerno, n.ri 50555 di RG e 10441 di RP);
- il ricorso ed il pedissequo decreto ingiuntivo n. 4493/2010 venivano notificati, tra gli altri, al sig. in data 27 gennaio 2011;
- gli ingiunti non si opponevano al decreto ingiuntivo sopra descritto;
- in data 29 gennaio 2017 veniva notificato al debitore atto di precetto con il quale il creditore intimava al signor il pagamento della somma di €. 64.251,01 € in forza del decreto ingiuntivo di cui sopra;
- in data 14 aprile 2017, visto che l'atto di precetto notificato rimaneva infruttuoso, la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. sottoponeva a pignoramento immobiliare i beni di proprietà per l'intera quota i seguenti immobili ubicati nel Comune di Scafati (SA) di proprietà del **sig.** :
 - a) **immobile** sito in Scafati (SA) distinto in NCEU di Scafati (SA) al **foglio 2 particella 400 sub 2, cat. A/2 - vani 9**, piano T-1, per l'intera quota;
 - b) **immobile** sito in Scafati (SA) distinto in NCEU di Scafati (SA) al **foglio 2 particella 400 sub 10, cat. D/1**;L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 12 maggio 2017 ai nn. 17946 (Registro Generale) e 13986 (Registro Particolare).
- in data 17 maggio 2017 la Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a., in virtù degli atti di precetto e dell'atto di pignoramento di cui sopra, chiedeva la vendita dei beni pignorati.

CIO' PREMESSO

in data **08 marzo 2018**, il **Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi BOBBIO**,

NOMINAVA

il sottoscritto ing. **Giovanni COCCA**, con studio tecnico in Sarno (Sa) alla Via Sarno Striano n°20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea quinquennale vecchio ordinamento) con il n°5294, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.103/2017**, promossa dalla Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. contro **il sig.**
(Allegato n.1- Decreto di nomina dell'esperto CTU).

Il giorno **16 marzo 2018**, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva conferito al sottoscritto l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto, articolata nei **quesiti** di cui al Verbale di Giuramento dell'Esperto e di seguito esplicitati nella presente relazione **(Allegato n.2 - Verbale di giuramento dell'esperto CTU).**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, contestualmente al giuramento prestato, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza, al fine di evadere ai quesiti richiestomi.

SOPRALLUOGO

Nelle date **20/04/2018 e 22/05/2018**, sulla base della documentazione, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **CINQUE Anna**, provvedeva ad eseguire **idonei sopralluoghi** sui luoghi oggetto di causa ubicati alla via San Marzano, 58, del Comune di Scafati, dove, accompagnato da un mio collaboratore tecnico, procedeva all'individuazione degli immobili oggetto di perizia ed effettuare rilievo metrico e fotografico degli stessi.

L'intero complesso edilizio pignorato, al momento del sopralluogo, era nel possesso ed utilizzato dalla parte debitrice.

ACCERTAMENTI PRESSO ENTI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si rendeva necessario eseguire ulteriori indagini presso enti vari, quali gli uffici di urbanistica del Comune di Scafati, del N.C.E.U. di Salerno, Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Pagani, ecc..

Il sottoscritto si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno per acquisire le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di causa.

Per completezza, inoltre, il sottoscritto svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

CIO PREMESSO

Sulla base di quanto riscontrato, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, il sottoscritto ritiene di relazionare quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**- PUNTO A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.**

1)

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

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'art.567, 2° comma c.p.c.:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; **tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**".*

In data 27/06/2017 la parte creditrice **provvedeva al deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal notaio Eliodoro GIORDANO (Allegato n.3 - Certificazione Notarile).**

A titolo conoscitivo, si riportano in modo sintetico i contenuti della certificazione notarile. Essa riporta le risultanze emerse dai pubblici registri in riferimento al primo titolo anteriore al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 12/05/2017.

IMMOBILI

Immobili per intera quota ubicati nel Comune di Scafati e costituiti:

1. **immobile** alla via San Nuova San Marzano, piano T-1, riportato in catasto al Fg. 2 - part. 400 - sub. 2 - Cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita € 581,01;
2. **immobile** alla via San Nuova San Marzano, piano T, riportato in catasto al Fg. 2 - part. 400 - sub. 10 - Cat. D/1, rendita € 160,00;

STORICO

Le unità immobiliari di cui sopra sono pervenute al sig. (-) dal sig. () deceduto in virtù

di **denuncia di successione n.69/23** dell'Ufficio del Registro di Pagani del e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il ai nn. ai nn. . Eredità devoluta in forza di testamento a favore del NIPOTE.

Al sig. i beni in oggetto erano pervenuti:

- dalla sig.ra per atto di compravendita notaio Giovanni Battista Laudisio del 30/09/1980 (trascritto a Salerno il 02/10/1980 ai nn. 23580/20778) relativo un appezzamento di terreno in Scafati alla contrada Lo Porto identificato in C.T. al foglio 2 - mappale 619 (già 445 sub.b) - are 11,90, e facente parte dell'appezzamento di terreno di maggiore estensione identificato al foglio 2 - mappale 445 - are 17,00;
- dalla sig.ra per atto di compravendita notaio Giovanni Battista Laudisio del 18/08/1973 (trascritto a Salerno il 11/09/1973 ai nn. 23089/20244) relativo un appezzamento di terreno in Scafati alla contrada Lo Porto identificato in C.T. al foglio 2 - mappale 193/b (definitiva 482) - are 7,76;

- dal sig. per atto di compravendita notaio Giovanni Battista Laudisio del 23/10/1970 (trascritto a Salerno il 27/10/1970 ai nn. 25925/22669) relativo un appezzamento di terreno in Scafati alla contrada Lo Porto identificato in C.T. al foglio 2 - mappale 299 - are 26,30;
- dal sig. per atto di compravendita notaio Giovanni Atorino del 04/09/1961 (trascritto a Salerno il 12/09/1971 ai nn. 17608/15656) relativo un appezzamento di terreno in Scafati alla contrada Lo Porto identificato in C.T. al foglio 2 - mappale 137/d - are 3,59;

FORMALITA

Nel periodo esaminato si ravvisano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione ipoteca giudiziale gravante sugli immobili di cui al punto 1. e 2.**, iscritta in data 20/12/2010 ai nn. 50555/10441, per l'importo di € 58.650,92 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. contro
) , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 03/12/2010 repertorio n.4493/2010 ;
- **trascrizione verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di cui al punto 1. e 2.**, trascritto in data 12/05/2017 ai nn. 17946/13986, a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. contro in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Nocera Inf. del 14/04/2017 (rep. n. 1855/2017).

2)

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

Il sottoscritto CTU, visto quanto indicato nella certificazione notarile, provvedeva a richiedere presso l'Agenzie delle Entrate - Ufficio di Pagani la copia della **dichiarazione di successione n. 67 volume 23 del 18/09/2003**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data ai nn. (Registro Generale) e (Registro Particolare).

Con tale dichiarazione la parte debitrice sig. riceveva, quale eredità devoluta per testamento notaio Bruno FRAUENFELDER pubblicato il e registrato a dal nonno sig. e deceduto il la piena proprietà degli immobili di cui ai punti 1. e 2., indicati in successione come:

1. **immobile** alla via San Nuova San Marzano, riportato in catasto al Fg. 2 - part. 400 - sub. 2 - Cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita € 581,01;
2. **immobile** alla via San Nuova San Marzano, riportato in catasto al Fg. 2 - part. 400 - sub. 10 - Cat. D/1, rendita € 112,00;

La dichiarazione di successione è allegata alla presente relazione (**Allegato n°4 - Titoli di provenienza**).

3a)

Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.

I beni in questione sono pervenuti alla parte debitrice per testamento, come meglio indicato al punto precedente.

- 3b) **Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

Nel caso in oggetto, l'intestatario non risulta persona giuridica.



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

Agli atti risulta allegata la certificazione notarile del Notaio Eliodoro GIORDANO redatta il 20 giugno 2017 e trasmessa al Tribunale di Nocera inferiore in data 27 giugno 2017, nella quale sono riportate le risultanze emerse dagli atti presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (**Allegato n°3 – Certificazione notarile**).

Le risultanze relative allo storico ventennale e le formalità emerse dalla certificazione notarile sono state comunque sintetizzate al punto 1) a cui si rimanda per maggiori dettagli.



- PUNTO B -**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI****1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso agli immobili risultanti dal pignoramento e di seguito riepilogati:

1. **CESPITE N.1: abitazione** sita in Scafati (SA) alla via Nuova San Marzano n.58, piano T/1, censito nel N.C.E.U. del medesimo comune al **foglio 2 particella 400, sub. 2**, categoria A/2, classe 1, vani 9, rendita € 581,01;
2. **CESPITE N.2: locale terraneo** sito in Scafati (Sa) alla via Nuova San Marzano n.58, piano T, censito nel N.C.E.U. di Scafati (Sa) al **foglio 2 particella 400 sub 10**, cat. D/1, rendita € 160,00;

al fine di procedere all'identificazione, misurazione e caratterizzazione degli stessi per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

Previa comunicazione alla parte debitrice con lettera raccomandata, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **CINQUE ANNA**, in data **20 aprile 2018** procedeva all'accesso sui luoghi di causa, ovvero in Scafati alla via Nuova San Marzano, 58.

Al primo accesso rinveniva la presenza della parte debitrice sig. che consentiva l'accesso ai beni oggetto della presente perizia.

Per il completamento delle operazioni peritali si rendeva necessario un secondo accesso avvenuto il giorno **22 maggio 2018**, il tutto come riportato nei verbali di sopralluogo (**Allegato n.5 – Comunicazioni e Verbali di Accesso**).

Il sottoscritto, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, coadiuvato da un proprio collaboratore autorizzato dall'ill.mo G.E., provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;
- eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia;
- ad acquisire le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico in oggetto.



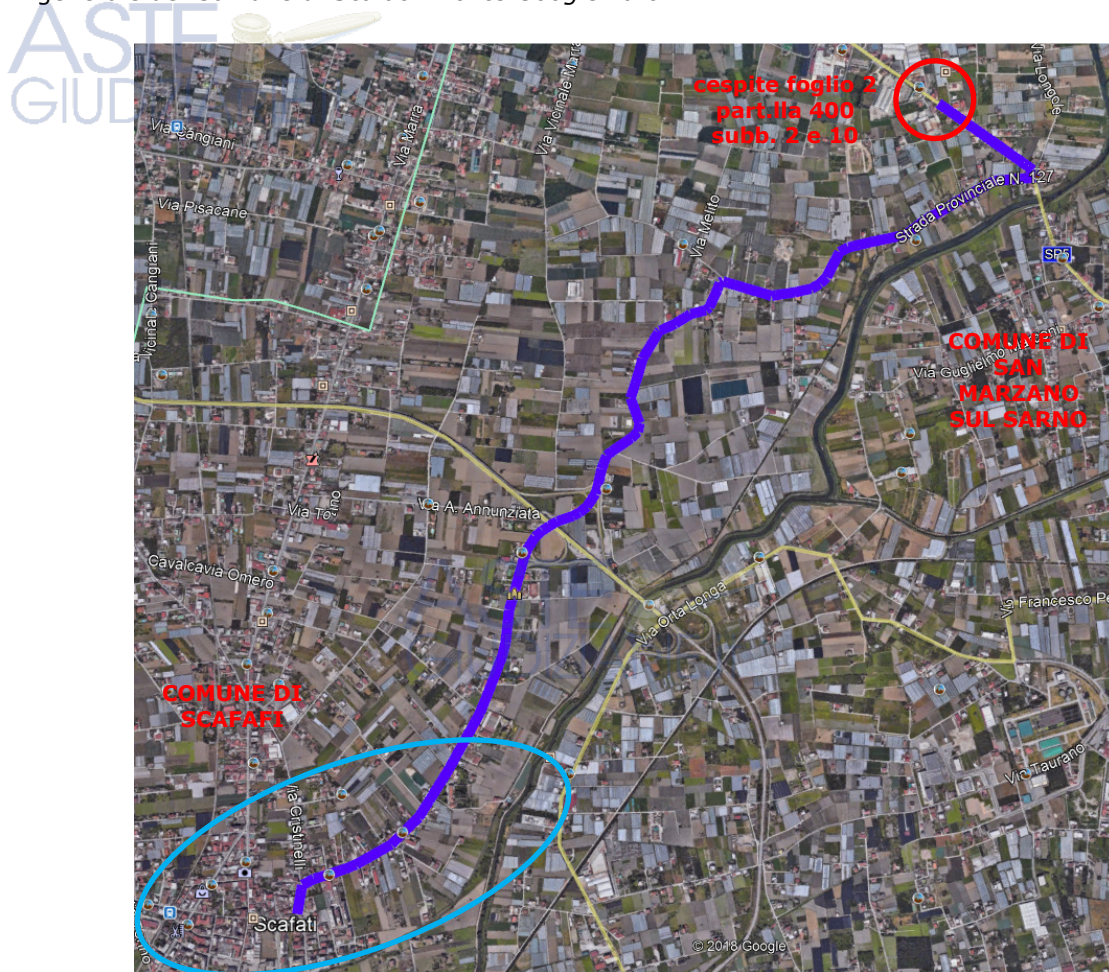
UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di Scafati alla via Nuova San Marzano**, in una **zona periferica posta a NORD-EST** rispetto al centro abitato del Comune di Scafati, dal quale dista circa in linea d'aria circa 5 km e raggiungibile attraverso la strada provinciale SP127.

In particolare, gli immobili in oggetto si trovano lungo la strada via Nuova San Marzano che collega i comuni di San Marzano sul Sarno a Poggiomarino, nelle vicinanze del ponte sul fiume Sarno.

La zona in oggetto presenta densità edificatoria media lungo le strade, con presenza di fabbricati aventi varie destinazioni d'uso (residenza, commerciale, produttiva).

Al fine di meglio identificarne l'**ubicazione** si riporta la seguente ortofoto di inquadramento generale del Comune di Scafati – fonte Google Earth.



ORTOFOTO - fonte Google Earth

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di causa (CESPITE n. 1 e CESPITE n. 2), e relative aree di pertinenza, confina:

- sul lato Nord – Est con via Nuova San Marzano (SP 5), dalla quale è accessibile tramite cancello sull'area di pertinenza antistante;
- su tutti gli altri lati confina con beni in altra; in particolare:
 - sul lato Sud – Est con giardino di pertinenza di altro fabbricato (part.Illa 137);
 - sul lato Sud – Ovest con immobile in altra ditta (part. 299), allo stato comunicante con i beni oggetto di pignoramento;
 - sul lato Nord - Ovest con altro immobile (part.Illa 447).



ORTOFOTO - fonte Google Earth

Tale fabbricato, per quanto è stato possibile desumere, ha struttura portante in muratura di tufo e solai del tipo latero-cemento.

Esso risulta di vecchia costruzione con caratteristiche di edificazione tipiche del passato e del tipo economico senza nessun pregio architettonico; allo stato attuale presenta uno stato di conservazione alquanto mediocre, il tutto come evidenziato dalle viste fronte strada di seguito riportate.



viste da via Nuova San Marzano

POSSESSO E UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'intero complesso immobiliare, al momento del sopralluogo risultava nel possesso ed utilizzato dalla parte debitrice.

A seguire si riporta una descrizione sommaria dei cespiti pignorati.



A. CESPITE N.1 - ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO

Il **cespite n.1**, censito nel N.C.E.U del Comune di Scafati al **foglio 2, part.IIa 400 - sub 2**, categoria A/2, classe 1, vani 9, è composto da un'abitazione che si sviluppa su due piani (**terra e primo**), collegati tra loro da vano scala, posta sul lato nord-est; inoltre, in corrispondenza del pianerottolo intermedio della scala (**piano ammezzato**) è presente un piccolo vano adibito a ripostiglio accessibile direttamente dalla scala interna.

PIANO TERRA

Il PIANO TERRA si compone di diversi ambienti avente diversa destinazione d'utilizzo e diverse altezze utili.

In particolare, presenta una zona che attualmente ha **destinazione residenziale** composta da sala pranzo, cucinino e camera da letto, per una superficie utile netta di circa mq. 47,66; inoltre, tale zona ha una **copertura intermedia** rispetto al solaio di calpestio del piano superiore, per cui l'altezza utile della stessa risulta più bassa rispetto a quella dell'androne limitrofo, risultando la stessa altezza variabile tra i vari ambienti (da un minimo di m.1,80 ad un massimo di m. 2,90).

**sala pranzo - hu= 2,25m****Cucinino - hu=1,80m**

Sul lato nord-ovest si sviluppa un ampio androne di forma rettangolare allungata avente una superficie utile interna di circa mq. 31,68 ed altezza utile maggiore di m.4,65, collegato con un corridoio che conduce al corpo scala del fabbricato.

**lato androne****lato corridoio**

L'accesso al piano terra avviene dalla corte antistante attraverso n.3 vani prospiciente sulla corte, di cui n.2 danno sull'androne e n.1 permette l'accesso diretto al vano scala. La corte antistante, di superficie di circa mq. 45, prospetta direttamente sulla via Nuova San Marzano da cui è separata dal marciapiede; essa è accessibile dalla strada a mezzo



di cancello in precarie condizioni, e delimitata perimetralmente da un piccolo muretto con sovrastante recinzione in rete metallica.

Inoltre, si evidenzia che sul lato posteriore sud-ovest dell'androne (diametralmente opposto all'ingresso anteriore), è presente un vano porta di comunicazione con bene in altra ditta (part. 299).

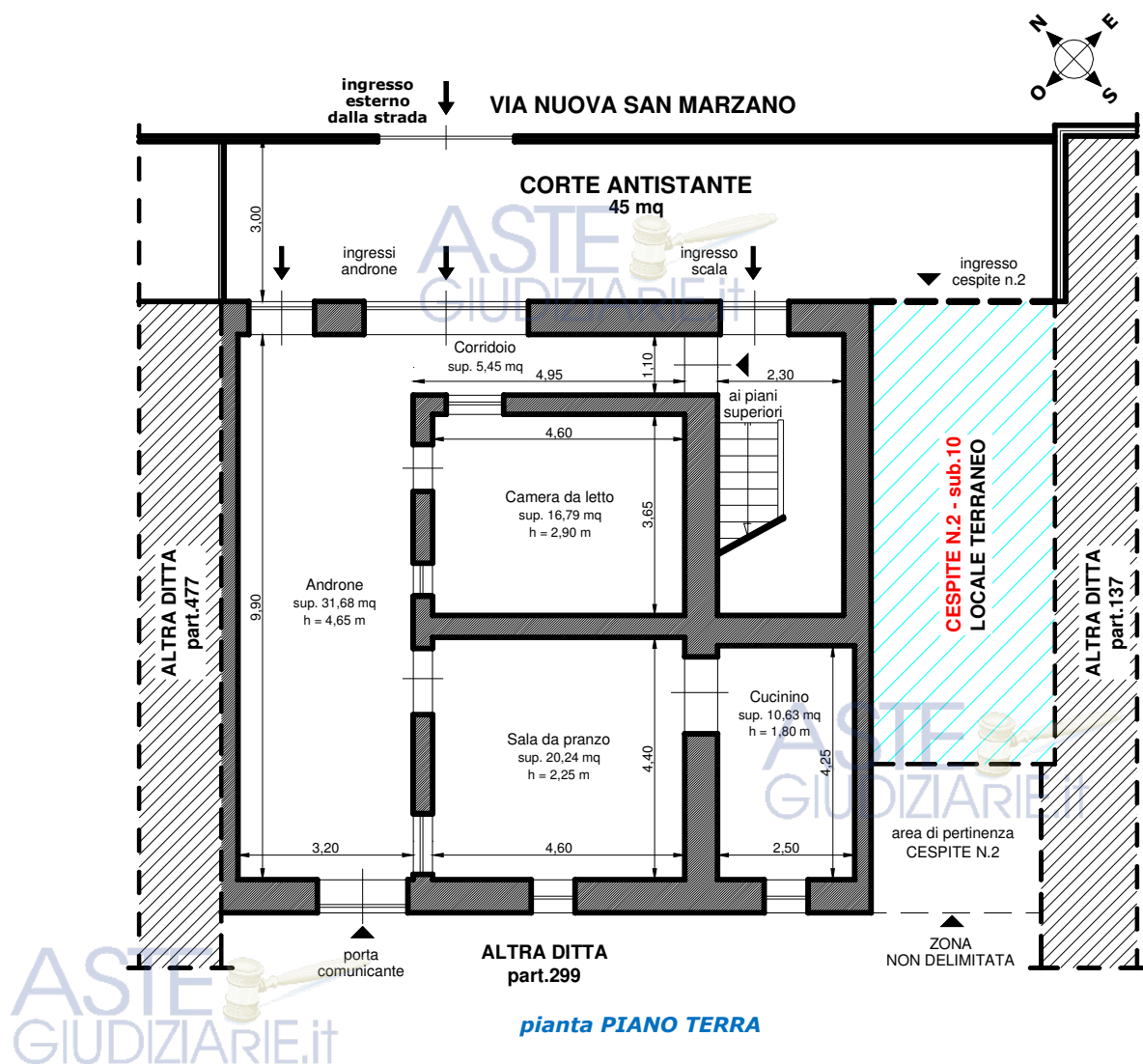


accesso dalla corte antistante



vano porta posteriore

Per una migliore comprensione si rimanda alla pianta di seguito riportata; per maggior dettagli si rimanda al rilievo metrico allegato alla presente relazione (**Allegato n.6 - Rilievo Metrico**).



Il piano TERRA presenta caratteristiche di finitura piuttosto MEDIOCRI.

Esso presenta differenza tra la porzione residenziale e quella di pertinenza; in particolare, la zona residenziale risulta pavimentata con piastrelle ceramiche, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la sala pranzo ed il cucinino presenta rivestimento ceramico su tutti i lati.

Invece, per la zona pertinenziale (androne, corridoio e corte anteriore), il calpestio risulta in lastricato cementizio, le pareti ed il soffitto sono allo stato grezzo.

Per maggior dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato alla presente relazione (**Allegato n.7 - Rilievo Fotografico**).

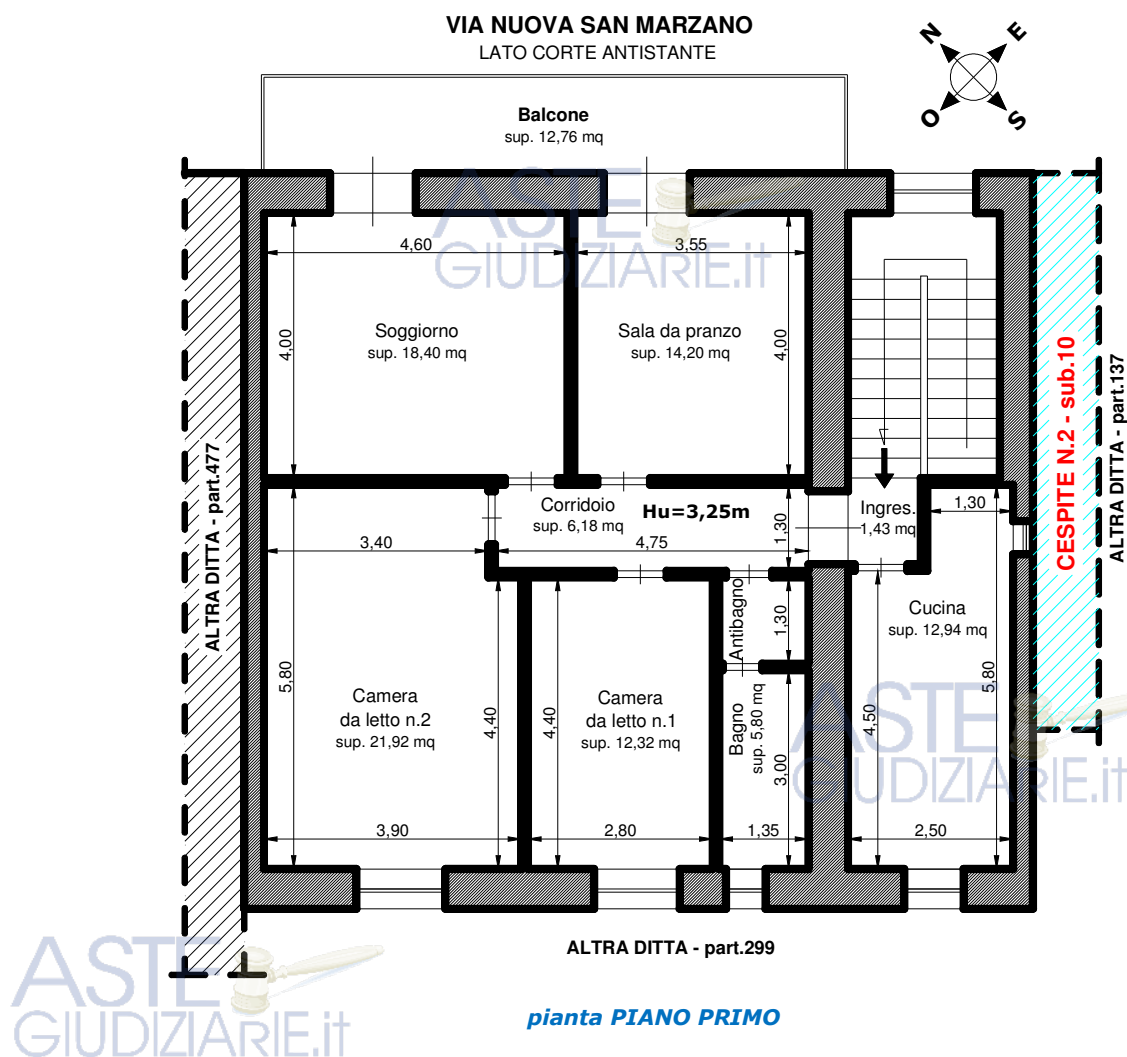
PIANO PRIMO

Il PIANO PRIMO, **avente completamente destinazione residenziale**, è suddivisa in vari ambienti presentando all'ingresso cucina, sul lato anteriore nord-est (prospiciente sulla via Nuova San Marzano) la zona giorno composta da sala pranzo e soggiorno, sul lato posteriore sud-ovest la zona notte composta da n.2 camera da letto e WC, oltre corridoio centrale, per una superficie utile netta pari a circa **mq 93,19** ed altezza utile netta di **m. 3,25**; tale piano risulta accessibile attraverso il vano scala del fabbricato e comunicante attraverso lo stesso con il piano inferiore.

Sul lato nord-est, direttamente prospiciente sulla strada, quale pertinenza direttamente accessibile, è presente un balcone di circa **mq 13,00**, protetto con ringhiera metallica.

La copertura risulta piana e non accessibile.

Il tutto come rappresentato nella seguente figura; per maggior dettagli si rimanda al rilievo metrico allegato alla presente relazione (**Allegato n.6 - Rilievo Metrico**).

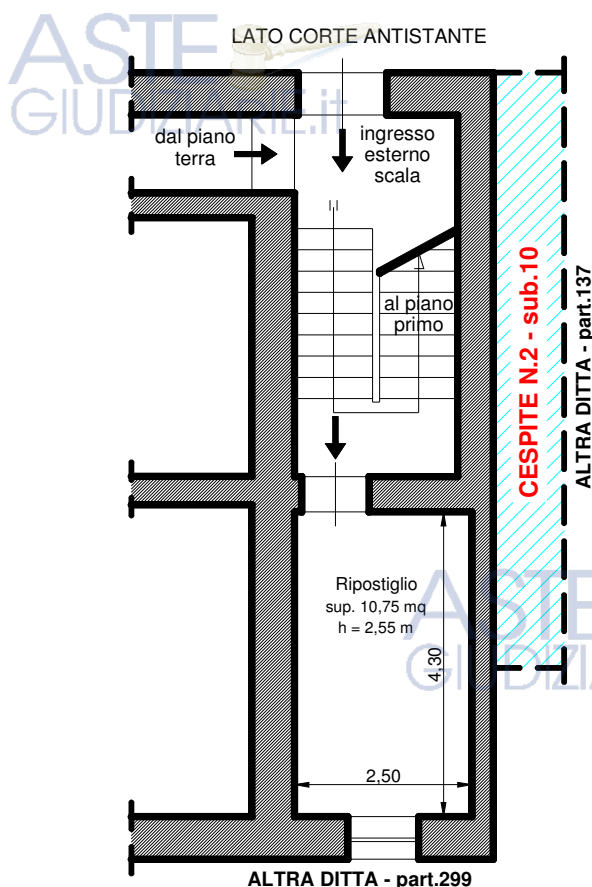


Il piano PRIMO presenta caratteristiche di finitura SUFFICIENTI, sicuramente superiori a quelle relative al piano terra
Esso presenta pavimento in marmittoni, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, cucina e WC con rivestimento ceramico.

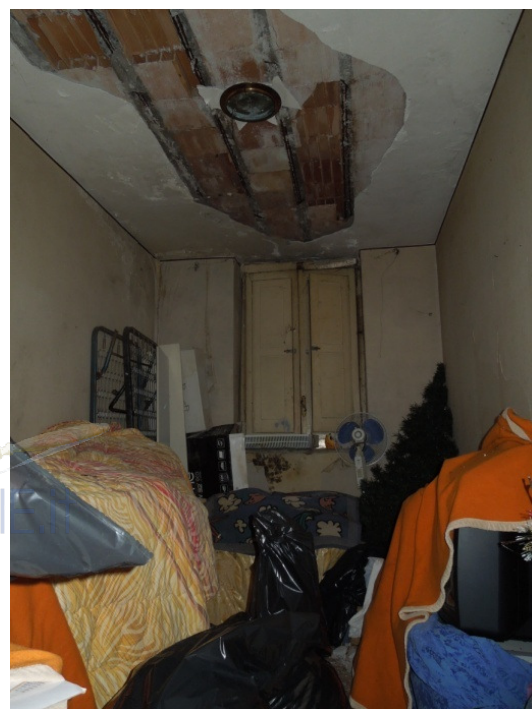
PIANO AMMEZZATO

Il PIANO AMMEZZATO, posto al livello del primo pianerottolo intermedio del vano scala (intermedio tra il cucinino del piano terra e la cucina del piano primo), si compone di un unico ambiente rettangolare (2,50x4,30m), di superficie utile netta mq. 10,75 e altezza m. 2,55, utilizzato come ripostiglio.

Esso presenta evidenti **distacchi di intonaco** dal soffitto e **finiture MEDIOCRI**.

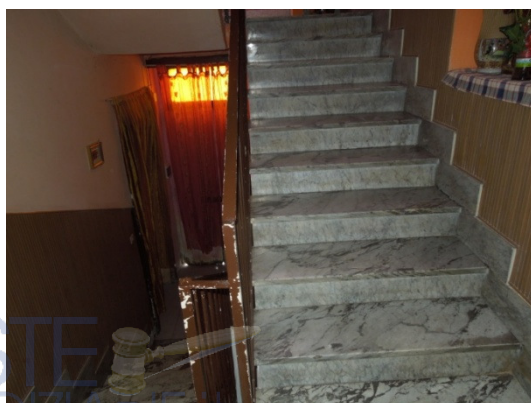


pianta PIANO AMMEZZATO



ripostiglio piano ammezzato

VANO SCALA



Costituisce pertinenza ad uso esclusivo del CESPITE n.1 il vano scala del fabbricato posto sul lato sud-est; esso consente il collegamento diretto tra i vari livelli (piano terra, ammezzato e primo), si compone di n.3 rampanti rivestiti in marmo protetti da ringhiera metallica.

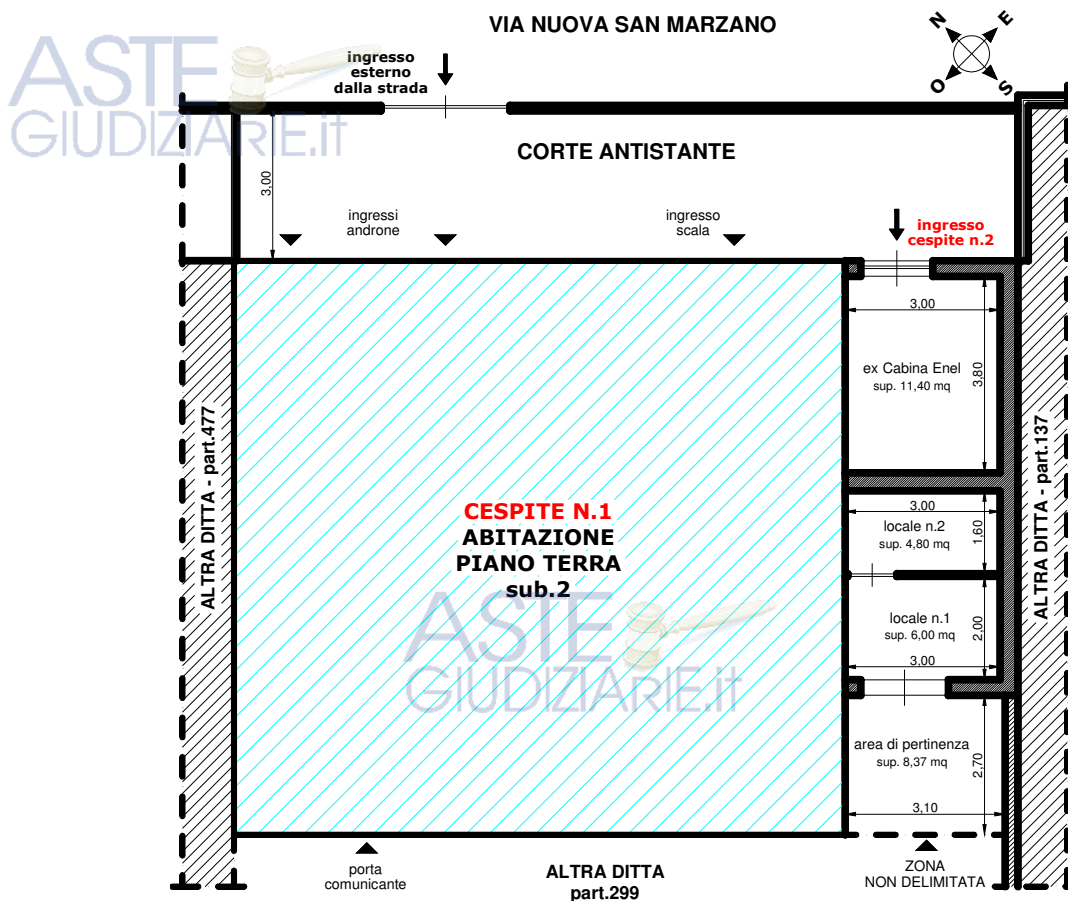
Il vano scala risulta accessibile direttamente anche dalla corte antistante.

B. CESPITE N.2 – LOCALE TERRANEO

Il **cespite n.2**, censito nel N.C.E.U del Comune di Scafati al **foglio 2, part.IIa 400 - sub 10**, categoria D/1, risulta ubicato al piano terra sul lato sud-est rispetto al cespite n.1. Esso si compone di n.3 ambienti per una superficie utile netta di circa **mq. 22,20**, oltre un'area di pertinenza retrostante di circa **mq. 8,37**.

Il primo locale, destinato un tempo a cabina elettrica, risulta accessibile direttamente dalla corte antistante, mentre gli altri due locali posteriori sono comunicanti e accessibili dalla part.299 (in altra ditta).

Il tutto come rappresentato nella seguente figura; per maggior dettagli si rimanda al rilievo metrico (**Allegato n.6 - Rilievo Metrico**) ed al rilievo fotografico (**Allegato n.7 - Rilievo Fotografico**) allegati alla presente relazione



pianta CESPITE N.2 - PIANO TERRA



accesso anteriore dalla corte antistante



accesso posteriore dalla part.299

Tale cespite presenta caratteristiche di finitura piuttosto **MEDIOCRI**.

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL CESPITE N.2

PREMESSA

Il **CESPITE n.2** costituito dal LOCALE TERRANEO ubicato al piano terra è, allo stato attuale, riportato in catasto fabbricati del Comune di Scafati al **foglio 2 – part. 400 – sub.10 – catg. D/1**, ossia “**OPIFICI**” e inteso come:

“fabbricati ove si svolge un’attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione ovvero stabilimenti o fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un’attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili, o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; inoltre rientrano in tale categoria forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici”.

CIO' PREMESSO

Da quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, tale cespite aveva, in passato, destinazione d’uso di opificio in quanto era incluso nel complesso industriale di maggiore estensione che attualmente è ubicato in posizione posteriore rispetto ai cespiti oggetto della presente procedura, con cabina elettrica a servizio dello stesso opificio.



Con la **frammentazione della proprietà**, esso risulta distaccato dall’attività industriale, perdendo quindi, per le sue dimensioni limitate, la connotazione di opificio.

Il sottoscritto ritiene che, per la sua forma allungata e le sue dimensioni limitate, allo stato sia difficile pensare di intraprendere una qualsiasi attività al suo interno e pertanto la sua destinazione più verosimile è quella di **locale deposito**.

Inoltre, vista la posizione di adiacenza al cespite n.1 e tenuto conto degli accessi attuali, nella definizione di possibili lotti relativi ai cespiti in oggetto, al fine di ottimizzare il valore

commerciale degli stessi, si ritiene di considerare tale locale quale **pertinenza (locale di servizio) del cespite n.1.**

NOTA RELATIVA ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto attiene alla determinazione della **superficie commerciale** degli immobili pignorati, **si rimanda a quanto di seguito indicato al punto H della presente relazione**, con riferimento al LOTTO UNICO considerato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

Nell'adempimento a quanto richiesto dal presente quesito, il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto la necessaria documentazione (estratti di mappa, planimetria catastale e visure storiche) che si allega alla presente relazione (**Allegato n.8 - Documentazione Catastale**).

Sulla base di quanto indicato nella relazione notarile (**cft. all. 3**), dell'atto di pignoramento e relativa trascrizione agli atti del fascicolo, del titolo di provenienza della parte debitrice (**cft. all. 4**) e delle risultanze catastali (**cft. all. 8**), si relazione quanto segue.

CESPITE N.1 - ABITAZIONE - FOG. 2 - PART. 400 - SUB.2**DATI ATTO DI PROVENIENZA DEL DEBITORE**

Titolo di provenienza: Dichiarazione di Successione n.67 volume 23 del 18/09/2003.

1. immobile alla via San Nuova San Marzano, riportato in catasto al **Fig. 2 - part. 400 - sub. 2** - Cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita € 581,01

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE (22/02/2013)

ABITAZIONE sita nel Comune di Scafati alla via Nuova San Marzano riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scafati al **foglio 2 - part. 400 - subalterno 2** - categoria A/2 - consistenza 9 vani

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto è riportata attualmente nel N.C.E.U. del Comune di Scafati al **foglio 2 - part. 400 - subalterno 2** - categoria A/2 - classe 1- consistenza 9 vani - superficie catastale 213 mq per frazionamento del **20/03/1992** in atti dal 08/11/1999 (n. 62.1/1995).

Pertanto, in riferimento al **CESPITE N.1 (ABITAZIONE)** risulta che i dati dell'atto di provenienza del debitore e dell'atto di pignoramento **SONO COINCIDENTI CON QUELLI ATTUALI - foglio 2 - part. 400 - sub.2.**

CESPITE N.2 - LABORATORIO - FOG. 8 - PART. 850 - SUB.11**STORICO VENTENNALE - DATI ATTO DI PROVENIENZA DEL DEBITORE (01/10/1992)**

Titolo di provenienza: Dichiarazione di Successione n.67 volume 23 del 18/09/2003.

Immobile alla via San Nuova San Marzano, riportato in catasto al **Fig. 2 - part. 400 - sub. 10** - Cat. D/1, rendita € 112,00;

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE (22/02/2013)

LOCALE sito nel Comune di Scafati alla via Nuova San Marzano riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scafati al **foglio 2 - part. 400 - subalterno 10** - categoria D/1.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto è riportata attualmente nel N.C.E.U. del Comune di Scafati al **foglio 2 - part. 400 - subalterno 10** - categoria D/1 per variazione DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del **04/09/2003** in atti dal 04/09/2003 (n. 9594.1/2003).

Pertanto, in riferimento al **CESPITE N.2 (LOCALE TERRANEO)** risulta che i dati dell'atto di provenienza del debitore e dell'atto di pignoramento **SONO COINCIDENTI CON QUELLI ATTUALI - foglio 2 - part. 400 - sub.10.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2004, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

CESPITE N.1 E CESPITE N.2

Nell'adempimento a quanto richiesto dal presente quesito, il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto le **ultime planimetrie catastali in atti** relative alle unità immobiliari identificate in N.C.E.U. al foglio 2 - part. 400 - sub.2 (**Cespite n.1**) e sub.10 (**Cespite n.2**), allegate alla presente relazione (**cft. All. 9 - Documentazione Catastale**).

CESPITE N.1 - ABITAZIONE PIANO RIALZATO E PIANO PRIMO

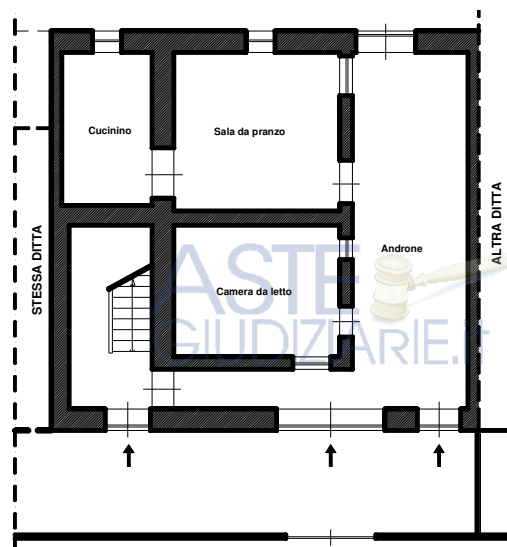
PORZIONE DI FABBRICATO - FOG. 2 - PART. 400 - SUB.2 - CATG. A/2

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al **cespite n.1** risulta del **20/13/1992**.

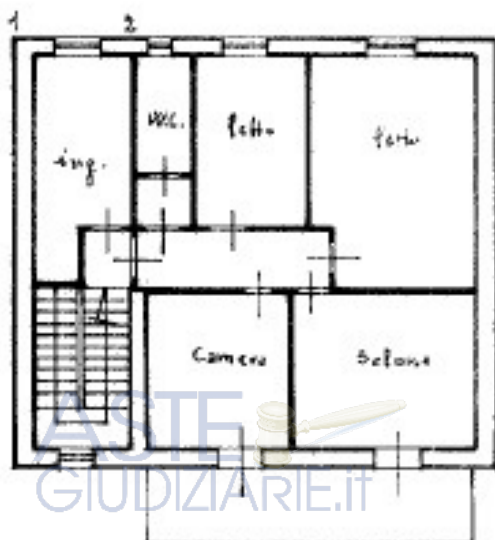
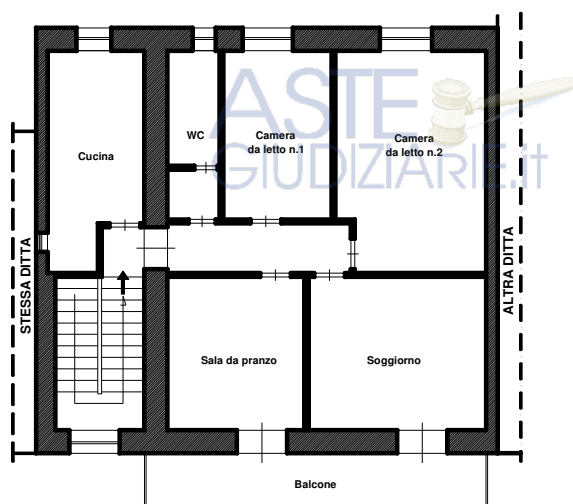
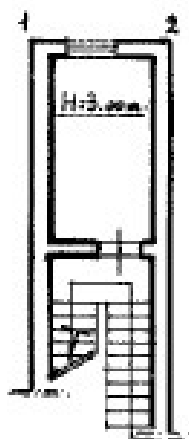
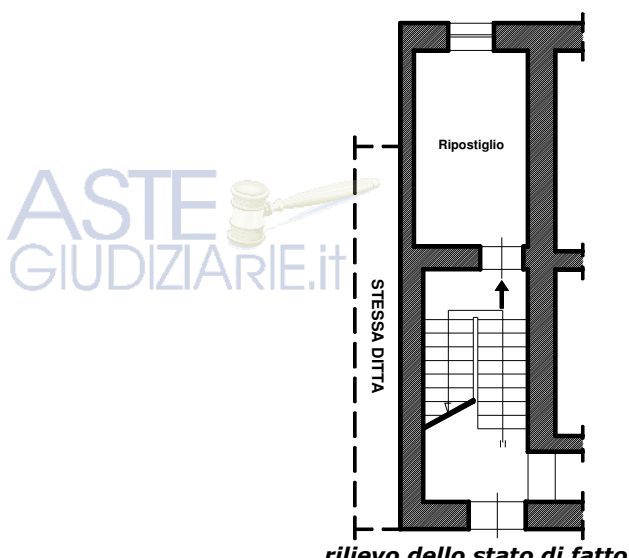
PIANO TERRA



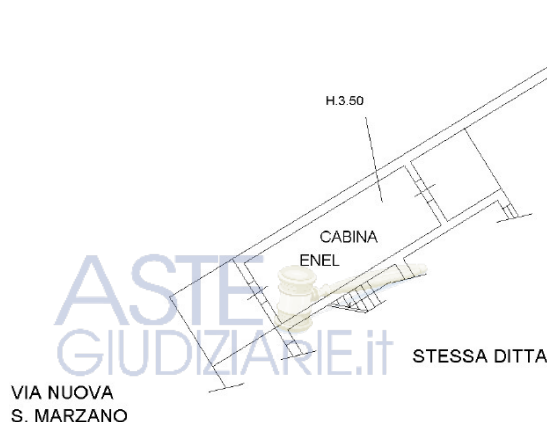
planimetria catastale



rilievo dello stato di fatto

PIANO PRIMO*planimetria catastale**rilevo dello stato di fatto***PIANO AMMEZZATO***planimetria catastale**rilevo dello stato di fatto*

Dal confronto tra le **planimetria catastale** ed il **rilevo metrico** relativo **al CESPITE n.1**, **NON SI RISCONTRANO DIFFORMITA'**.

CESPITE N.2 – LABORATORIO AL PIANO SEMINTERRATO**PORZIONE DI FABBRICATO - FOG. 2 - PART. 400 - SUB.10 – CATG. D/1**L'ultima planimetria catastale in atti relativa al **cespite n.2** risulta del **04/09/2003**.*planimetria catastale**rilievo dello stato di fatto*

Dal confronto tra la **planimetria catastale** ed il **rilievo metrico** relativo **al CESPITE N.2**, **SI RISCONTRANO DIFFORMITA'** CONSISTENTI NELLA SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI NON PRESENTI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE; **TALI DIFFORMITA' COMUNQUE NON PREGIUDICA L'IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE IN QUANTO GLI ESTERNI RISULTANO COINCIDENTI.**

Pertanto, a titolo conoscitivo per l'eventuale aggiudicatario del cespite in oggetto, si segnala l'onere di provvedere **all'esatta rappresentazione planimetrica** dei cespiti in oggetto.

ESATTA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA E ELABORATO PLANIMETRICO

In riferimento ai cespiti in oggetto, **per l'eventuale aggiudicatario**, si segnala quanto segue.

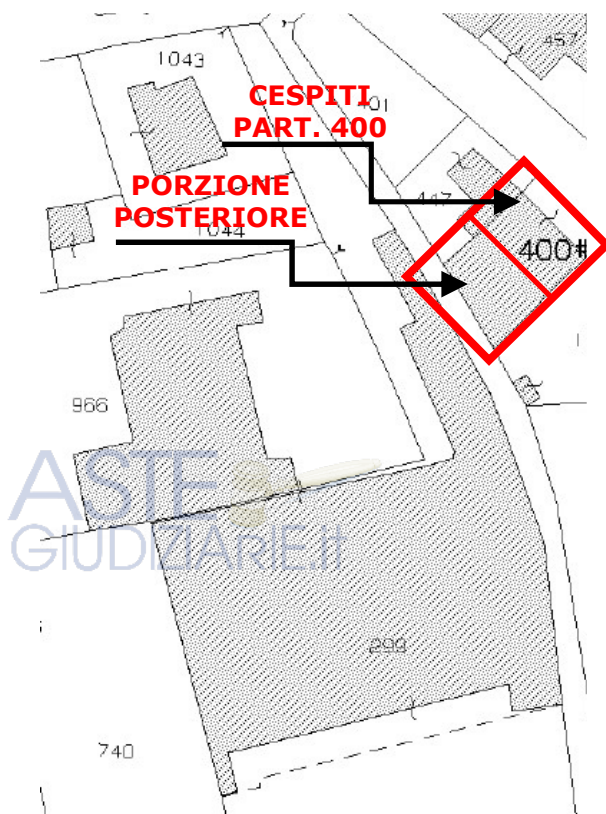
AGGIORNAMENTO ESTRATTO DI MAPPA

I cespiti oggetto della presente procedura, per quanto già indicato in precedenza, sono riportati attualmente in Catasto al **Foglio n.2 - part. 400**, al sub.2 e sub.10 (unici subalterni della particella n.400).

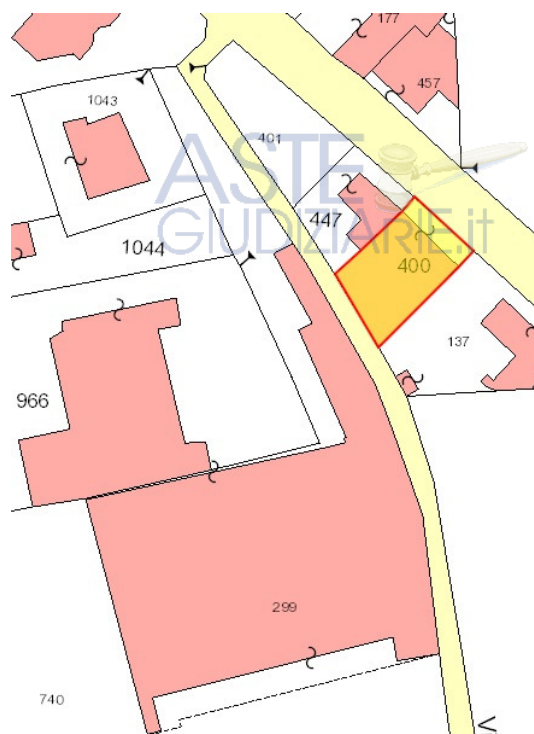
L'estratto di mappa della zona in oggetto riporta la particella 400 come l'immobile compreso tra **la via Nuova San Marzano e la stradina retrostante**; **i cespiti in oggetto occupano la sola porzione ANTERIORE lato strada via Nuova San Marzano**, mentre sul lato **posteriore** è presente altro corpo di fabbrica, il quale da ricerche eseguite, risulta ricompreso nella planimetria catastale della **particella 299 – subalterno 4** (subalterno dell'opificio industriale posteriore).

Il tutto come evidenziato nelle seguente figure.





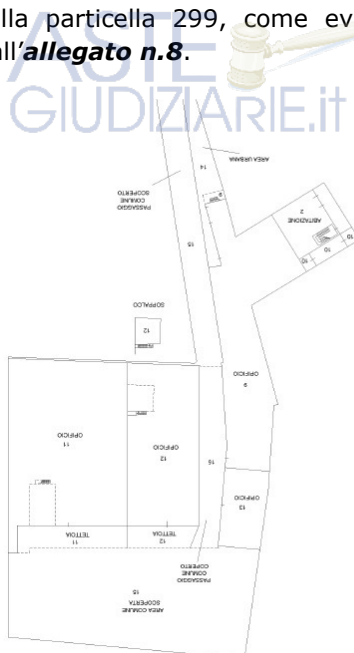
stralcio estratto di mappa



Fonte geoportale

AGGIORNAMENTO ELABORATO PLANIMETRICO

L'ultimo elaborato planimetrico agli atti relativi alla particella n.400 ricomprende ancora tutti i subalterni oggi individuati alla particella 299, come evidenziato nella seguente figura; per maggiori dettagli si rimanda all'**allegato n.8**.



elaborato planimetrico agli atti per la particella foglio 2 - n.400

ENTRAMBI I DOCUMENTI (MAPPA E ELABORATO PLANIMETRICO) NECESSITANO QUINDI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE.

- PUNTO C -**STATO DI POSSESSO**

- 1) **Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziandone se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

Al momento del sopralluogo, l'intero compendio pignorato risultava nel possesso della parte debitrice in virtù del titolo di provenienza (dichiarazione di successione).

- 2) **Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

In merito a tale quesito, si rimanda a quanto sopra detto.

- 3) **Determini il valore locativo del bene**
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.
Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

CESPITE N.1 E CESPITE N.2

Il valore locativo dei **Cespiti n.1 e n.2** è determinato in relazione alla **superficie residenziale riscontrata allo stato attuale**; esso è stimato attraverso il **metodo diretto**, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** accessibile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali.

Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari.



CESPITE N.1 – ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO**PORZIONE DI FABBRICATO - FOG. 2 - PART. 400 - SUB.5 – CATG. A/2**

Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE -VIA ORTA LONGA -VIA LO PORTO -VIA SAN MARZANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

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	960	1350	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1100	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	790	1000	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,5	4,5	L

quotazioni OMI abitazioni di tipo civile

Con riferimento al **CESPITE n.1**, censito nel N.C.E.U al **foglio 2 – part. 400 - sub 2**, applicando il valore medio della zona, corrispondente a circa **3,65 €/mq**, si ottiene:

Superficie utile interna : (p. rialzato 47,66 + p. primo 93,19) **≈ mq 140**
 Valore locativo : (140mq x 3,65€/mq) **≈ € 511**

Tenendo conto dello stato conservativo dei cespiti in oggetto, si ritiene equo applicare una riduzione di circa il 40% rispetto al valore sopra indicato, e quindi un canone locativo pari a circa € 300 mensili.

In esso è ricompreso anche il canone locativo relativo al cespite n.2.

In riferimento all'occupazione dei cespiti di cui sopra, si rimanda a quanto già detto in precedenza.



- PUNTO D -**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

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

Inquadramento Territoriale

La zona in cui ricade il compendio pignorato è ricompresa all'interno del **CENTRO URBANO del Comune di SCAFATI**.

Al momento della presente relazione, tenuto conto che il P.U.C. precedentemente adottato risulta ormai decaduto in quanto dichiarato dalla Provincia non conforme al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), **lo strumento urbanistico vigente per il Comune di Scafati risulta essere il P.R.G. pubblicato nel B.U.R.C. n.32 del 1998.**

Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico di cui sopra, il compendio pignorato ricade in zona omogenea di tipo **"ZONA D3 : ATTIVITA' PRODUTTIVE ESTERNE"**, come evidenziato dallo stralcio del P.R.G. allegato alla presente relazione (**Allegato n.9 - Inquadramento Territoriale**)

Per quanto indicato nelle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G. di cui all'ELABORATO n. 14, modificate in ottemperanza della deliberazione commissariale sulle osservazioni, nonché del voto n.914 del 17/07/1997 del CTRI - Salerno e della Deliberazione del Consiglio Provinciale n.115 del 31/07/1997, in tale zona (**art.54**):

- in tali zone sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali;
- il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto;
- per gli edifici aventi legittimità urbanistica (anche in sanatoria) sono consentiti interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione per ampliamenti entro limiti dei lotti inclusi nella singola sottozona nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 20% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate;
- per nuove edificazioni per ampliamenti, una quota non inferiore al 10% dell'intero lotto deve essere sistemato a piantumazione alberi di alto fusto (1 albero ogni 16mq) ed un'altra quota non inferiore al 4% del medesimo lotto e posta a fronte strada deve essere sistemata a parcheggio secondo le prescrizioni di cui all'art.68 e ceduta gratuitamente al comune.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo stralcio delle Norme di Attuazione" allegate alla presente relazione (**cft. All.9**).

Si evidenzia altresì che la zona in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento ricade in aree nelle quali il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale (AdB) ha individuato:

- pericolosità idraulica : BASSA
- rischio idraulico : MODERATO R1
- vulnerabilità idraulica : MEDIA V2

Per maggior dettagli si rimanda agli stralci allegati alla presente relazione nell'**Allegato n.9**.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto desunto dalla documentazione ipocatastale di cui agli atti (**cft. all. n.3 e n.5**), sugli immobili in oggetto gravano:

1. **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 20/12/2010 ai nn.50555/10441.**
A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.
CONTRO:
GRAVA su: CESPITE N.1, N.2
2. **VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto in data 12/05/2017 ai nn.17946/13986.**
A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.
CONTRO:
GRAVA su: CESPITE N.1, N.2

ONERI DI NATURA URBANISTICA

In riferimento ai **CESPITI in oggetto**, si evidenzia che resteranno a carico dell'eventuale AGGIUDICATARIO gli oneri e le spese derivanti dalla **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA di cui al successivo punto E.**

- 2) **Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e vincoli di destinazione ovvero di limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Al momento del sopralluogo, l'intero compendio pignorato risultava nel possesso della parte debitrice sig. .

Essendo quindi nel possesso unicamente dalla parte debitrice, gli immobili non costituiscono un condominio.

- 3) **Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:**
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
 - l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali cause in corso passive ed attive.

In merito a tale quesito, si rimanda a quanto sopra detto.



- PUNTO E -**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

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

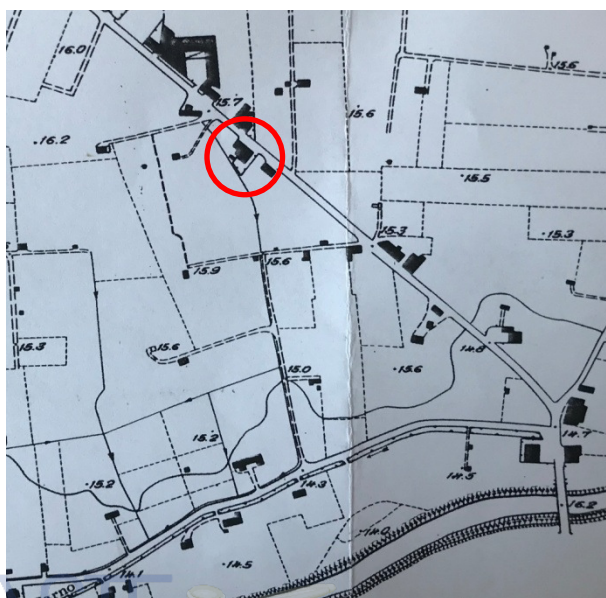
Il sottoscritto provvedeva ad effettuare i dovuti riscontri presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Scafati ed estrarre copia della documentazione rinvenuta, che si allega alla presente relazione **(Allegato n.10 - Documentazione Urbanistica)**.

La documentazione di cui sopra è sintetizzata come segue:

- a. stralcio del rilievo fotogrammetrico del Comune di Scafati risalente al 1969;
- b. elaborati grafici relativi al "Progetto di costruzione di impianto di depurazione delle acque di scarico dell'esistente industria conserviera", approvato dalla Commissione Edilizia del 01/08/1974;
- c. concessione edilizia n.13 del 1998 del 27/05/1998 atta ad ottenere il "Frazionamento di un opificio industriale in tre distinti opifici funzionali ad attività industriali diverse" ubicati alla via Nuova San Marzano di proprietà di .

STRALCIO RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL 1969

Lo stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, relativo alla zona in prossimità della via Nuova San Marzano, evidenzia che al momento del rilievo (**anno 1969**) era presente il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti oggetto della presente procedura, evidenziato nella seguente figura.



stralcio aerofotogrammetrico del 1969

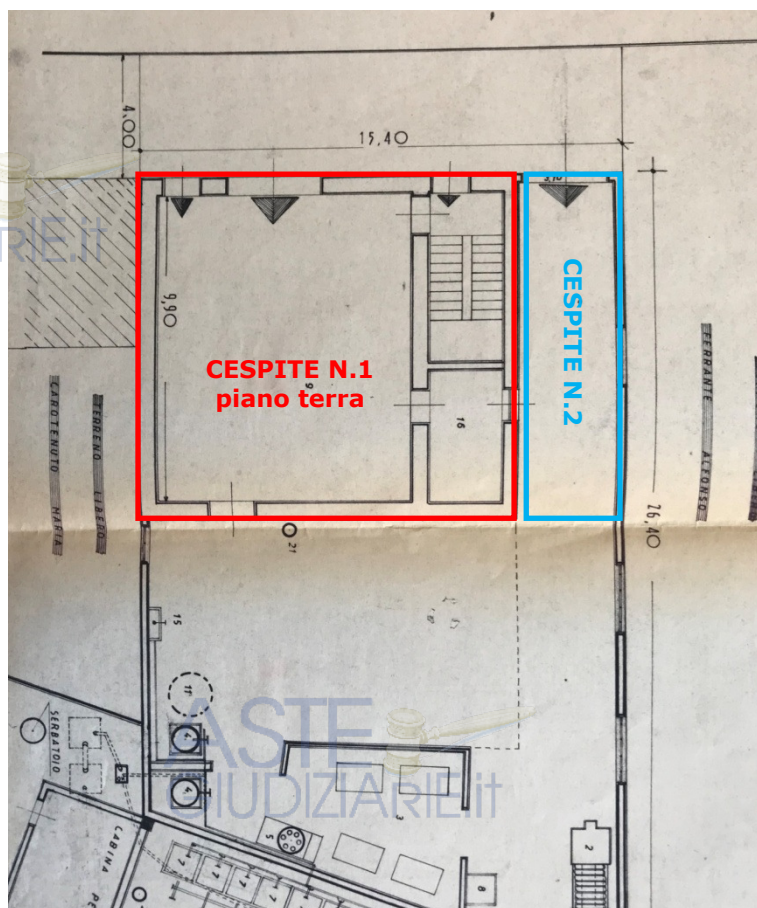
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Rilievo fotogrammetrico 1969
Coordinate Gauss - Boaga**

PROGETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE DEL 1974

Nell'anno 1974, in riferimento all'opificio industriale, è stato richiesto progetto per la "Costruzione dell'impianto di DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO dell'esistente industria conserviera", approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Scafati in data 01/08/1974.

Dagli elaborati grafici allegati a tale autorizzazione, relativi al piano terra e riportati in maniera sintetica nella seguente figura:



stralcio opificio con individuazione dei cespiti

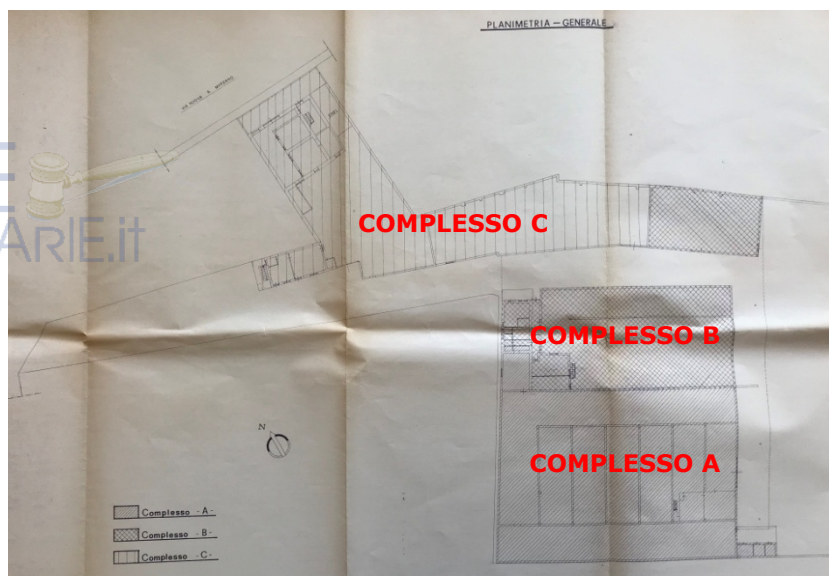
si evince quanto segue:

- la porzione del piano terra, attualmente ricompresa nel CESPITE N.1 ed occupata dall'androne, camera da letto e sala da pranzo, costituiva un unico ambiente (identificato al n.9) destinato al **deposito del prodotto finito**;
- la porzione del piano terra, attualmente ricompresa nel CESPITE N.1 ed occupata dal cucinino, costituiva **l'ufficio dell'opificio** (identificato al n.16);
- la porzione del piano terra, attualmente ricompresa interamente nel CESPITE N.2, costituiva **l'ingresso** dalla via Nuova San Marzano per accedere alla zona posteriore destinata alla lavorazione;
- il fabbricato prospiciente sulla via Nuova San Marzano presentava un **vano scala** che evidenzia la presenza di un piano superiore.

FRAZIONAMENTO OPIFICIO INDUSTRIALE DEL 1998/1999

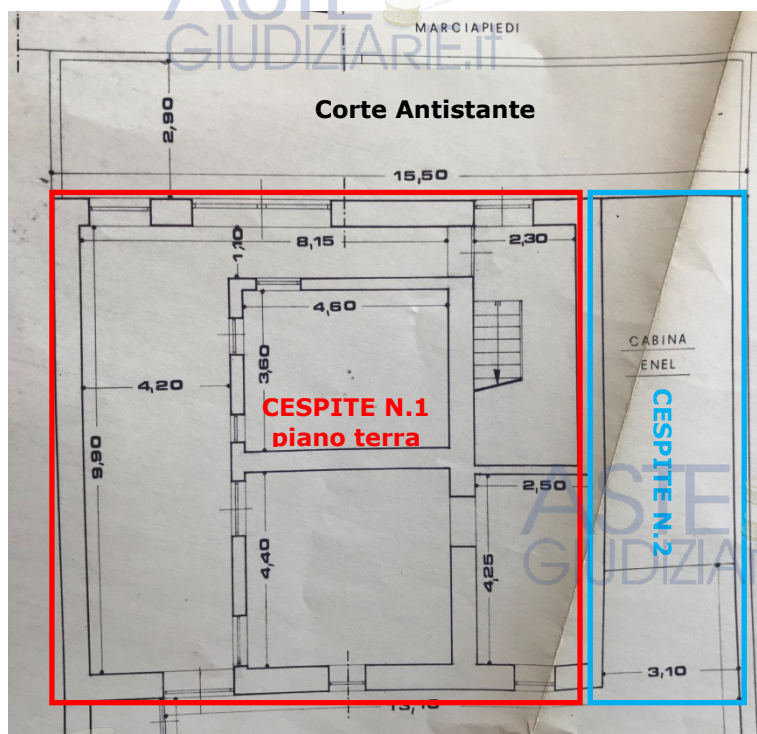
In data 27/05/1998 veniva rilasciata concessione edilizia n.13/98 relativa al FRAZIONAMENTO dell'opificio industriale in TRE DISTINTI OPIFICI FUNZIONALI, con una condizioni relativi ai servizi igienici relativi al complesso denominato con la lettera "A".

Gli elaborati grafici, integrati in data 28/01/1999 rispetto alla concessione edilizia di cui sopra ed autorizzati con parere favorevole della Commissione Edilizia n.166 del 15/04/1999, riportano la costituzione di n.3 complessi industriali indicati rispettivamente come Complesso "A", "B" e "C".



frazionamento opificio in n.3 complessi

I cespiti oggetto della presente procedura risultano ricompresi nel **complesso identificato con la lettera "C"** e costituiscono la porzione anteriore direttamente comunicante con la strada.

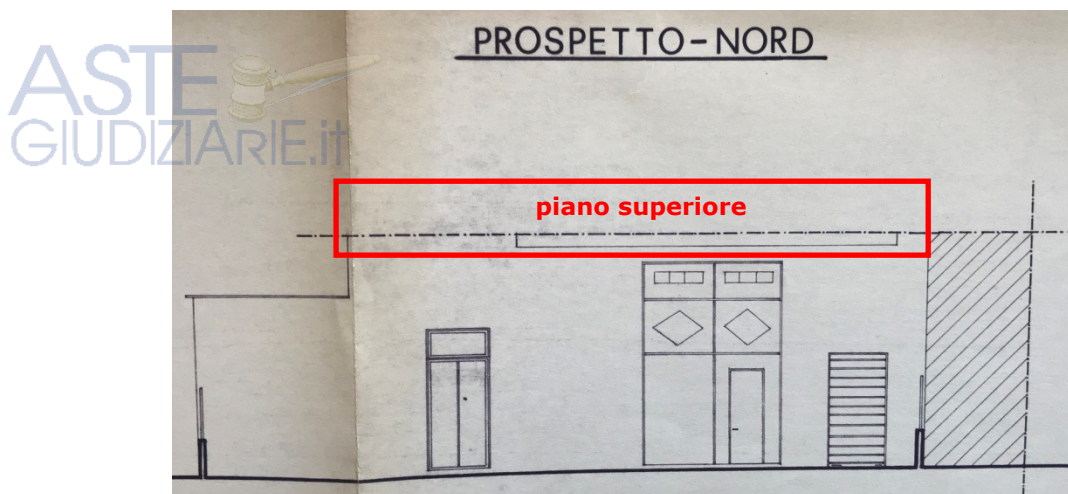


stralcio complesso "C" - piano terra - individuazione dei cespiti

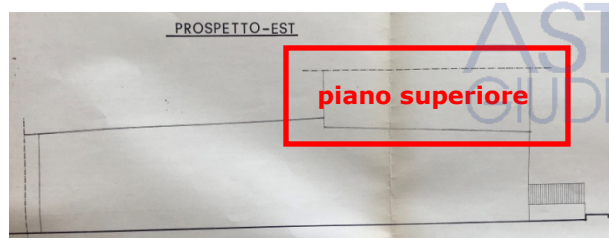
Dal confronto con lo stato di fatto riscontrato nelle operazioni peritali si evidenzia quanto segue:

- il piano terra relativo al CESPITE N.1 risulta conforme alle dimensioni rilevate, tranne la larghezza dell'androne che per errore di scrittura è stata riportata pari a m.4,20;
- il CESPITE N.2 riporta la presenza di una CABINA ENEL, senza suddivisione degli ambienti come riscontrato nello stato di fatto.

Per quanto riguarda il piano primo, i grafici in oggetto, oltre alla presenza del vano scala, evidenziano la presenza di un manufatto superiore, come evidenziato dalle seguenti figure.



prospetto fronte strada



prospetto est



Sezione B-B

Per maggior dettagli si rimanda a quanto allegato alla presente relazione nell'**Allegato n.10**.

CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione reperita ed allegata alla presente relazione, **SI CONCLUDE CHE IL MANUFATTO IN CUI SONO RICOMPRESI I CESPITI (N.1 E N.2) DELLA PRESENTE PROCEDURA SONO STATI REALIZZATI PRIMA DEL 01/09/1967.**

Tali cespiti, nel corso degli anni, sono stati oggetto di alcune variazioni per i quali non sono state reperite le relative autorizzazioni.

In particolare:

- la porzione del piano terra del CESPITE N.1, adibita attualmente ad uso residenza, era destinata a deposito (1974) mentre nessuna indicazione in merito risulta dalla concessione del 1998/1999; pertanto NON RISULTA AUTORIZZAZIONE RELATIVA AL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO:

- il CESPITE N.2, allo stato attuale, risulta suddiviso in n.3 ambienti, mentre la concessione del 1998/1999 indica un unico ambiente adibito a CABINA ENEL; per queste opere interne non risulta alcuna autorizzazione.

INOLTRE, SI SEGNALE CHE NON ESISTE CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

- 2) ***In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;***
- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
 - indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

OPERE NON AUTORIZZATE

Per quanto evidenziato al punto precedente, in riferimento ai cespiti oggetto della presente procedura, si riscontravano le seguenti opere non autorizzate identificabili come:

CESPITE N.1: MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA PORZIONE A PIANO TERRA ADIBITA AD ABITAZIONE

CESPITE N.2: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

PRATICHE DI SANATORIA

Per quanto riscontrato presso l'ufficio urbanistico del comune di Scafati, per le opere non autorizzate come sopra indicate **non risultano rilasciate concessioni in sanatoria né tantomeno risultano pendenti pratiche di sanatoria.**

SANABILITA'

In riferimento agli abusi edilizi riscontrati, il sottoscritto ritiene che SIANO SANABILI.

- 3) ***Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);***
- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA RIMOZIONE DEGLI ABUSI

Per quanto evidenziato al punto precedente, le variazioni riscontrate sono relative a modifiche interne suscettibili di sanatoria.

I costi necessari da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui al punto precedente, oltre la richiesta di agibilità della stessa, comprensivi di diritti, oneri concessori, aggiornamento della planimetria catastale e spese tecniche sono stimati in circa **€ 5.000,00**.

Inoltre, a tali spesi occorre aggiungere quelle occorrenti per gli aggiornamenti catastali, stimati in circa **€ 2.000,00**.

- 4) **Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01, n.380.**

- Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi di censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Entrambi gli immobili pignorati sono riportati in catasto urbano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- PUNTO F -**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

PREMESSA

L'Abitazione, ubicata al piano terra e primo e riportata in catasto al foglio 2 - part. 400 - sub. 2 - cat. A/2, identificata nella presente relazione come **Cespite n.1, essendo residenziale rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).**

Il **locale terraneo**, ubicato al piano terra e riportato in catasto al foglio 2 - part. 400 - sub. 10 - cat. D/1, identificato nella presente relazione come **Cespite n.2**, trattandosi **allo stato** di un edificio industriale o artigianale oppure **funzionalmente** un locale destinato a deposito, **RIENTRA tra gli immobili esclusi dall'obbligo di APE.**

CIO' PREMESSO

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il CESPITE identificato al n.1, che si allega alla presente come (**Allegato n.11**).

INDICAZIONI GENERALI

La classe di efficienza energetica di seguito indicata è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo energetico, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti rilevabili in loco, dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne, apporti solari, ecc.), dell'uso dell'edificio (temperature interne, ventilazione, fabbisogno di acqua calda sanitaria) e del tipo di energia impiegata (gasolio, gas metano, ecc.). Le differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente dell'edificio rispetto a quello ipotizzato nel metodo di calcolo standardizzato, da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate o da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati.

Inoltre, tenuto conto che l'immobile, al momento del sopralluogo, risulta privo di riscaldamento in quanto temporaneamente non funzionanti, è stato ritenuto come immobili privo di impianto di riscaldamento, e pertanto ai fini della valutazione energetica è stata considerata la presenza di **un impianto simulato** per la climatizzazione invernale, così come previsto dall'**allegato 1 del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'** relativo proprio all'argomento:

Prestazione energetica e servizi energetici

..... Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti. Nel caso di loro assenza infatti, si procederà a simulare tali impianti in maniera virtuale, considerando che siano presenti gli impianti standard di cui alla Tabella 1 del paragrafo 5.1 con le caratteristiche ivi indicate"

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Sulla base dei calcoli eseguiti, l'abitazione sita nel Comune di Scafati alla via Nuova San Marzano, ubicata al piano terra e piano primo, censita in catasto al fog. 2 - part. 400 - sub.2 - cat. A/2, risulta di **CLASSE G**, come meglio specificato nell'allegata Attestazione di Prestazione Energetica (**cft. all. n.11**).

RACCOMANDAZIONI

Ai sensi dell'art.4 comma 4 del D.M. 26/06/2015, lettera g), per l'immobile in oggetto, sono indicate le raccomandazioni per il **MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA**, con le proposte degli interventi più significativi, distinti in interventi di ristrutturazione importanti e di riqualificazione energetiche. Gli interventi migliorativi dell'efficienza energetica proposti nelle attestazioni di cui sopra sono quelli relativi all'isolamenti degli elementi opachi (pareti e solaio), la sostituzione degli infissi e il miglioramento dell'impianto scaldante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- PUNTO G -**FORMAZIONI DI LOTTI**

- 1) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo alla identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

PREMESSO CHE

- **i beni pignorati sono costituiti da:**
 1. **CESPITE N.1: abitazione** alla via Nuova San Marzano, riportato in catasto al **Fg. 2 - part. 400 - sub. 2 - Cat. A/2, vani 9;**
 2. **CESPITE N.2: locale terraneo** alla via Nuova San Marzano, riportato in catasto al **Fg. 2 - part. 400 - sub. 10 - Cat. D/1;**
- che il **CESPITE n.2** costituito dal LOCALE TERRANEO ubicato al piano terra è, allo stato attuale, riportato in catasto fabbricati del Comune di Scafati al **foglio 2 - part. 400 - sub.10 - catg. D/1**, ossia "**OPIFICI**" e inteso come: *"fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione ovvero stabilimenti o fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili, o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; inoltre rientrano in tale categoria forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici"*.

CIO' PREMESSO

Da quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, tale cespite aveva, in passato, destinazione d'uso di opificio in quanto era incluso nel complesso industriale di maggiore estensione che attualmente è ubicato in posizione posteriore rispetto ai cespiti oggetto della presente procedura, prima come ingresso e poi come cabina elettrica a servizio dello stesso opificio.

Con la **frammentazione della proprietà**, esso risulta distaccato dall'attività industriale, perdendo quindi, per le sue dimensioni limitate, la connotazione di opificio.

Il sottoscritto ritiene che, per la sua forma allungata e le sue dimensioni limitate, allo stato sia difficile pensare di intraprendere una qualsiasi attività al suo interno e pertanto la sua destinazione più verosimile sia quella di **locale deposito**.

Inoltre, vista la posizione di adiacenza al cespite n.1 e tenuto conto degli accessi attuali, nella definizione di possibili lotti relativi ai cespiti in oggetto, al fine di ottimizzare il valore commerciale degli stessi, si ritiene di considerare tale locale quale **pertinenza (locale di servizio) del cespite n.1**.

DEFINIZIONE LOTTO UNICO

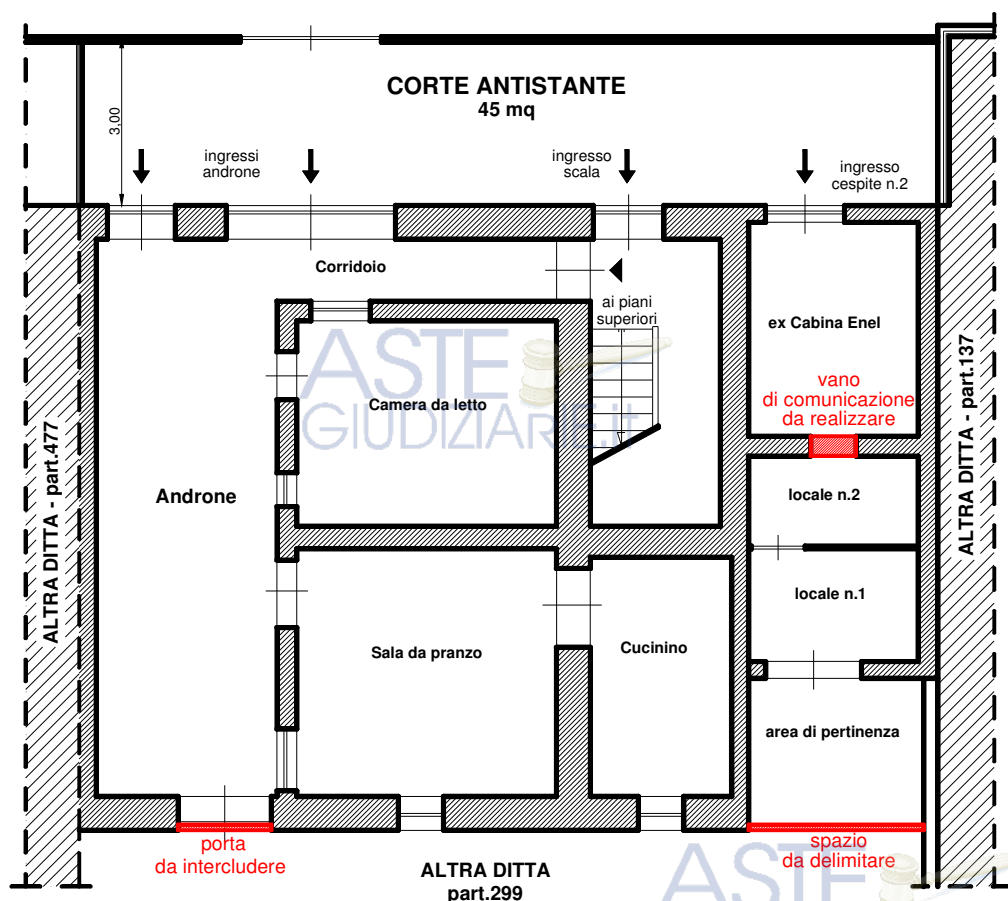
Per quanto appena evidenziato, **i beni pignorati costituiscono un UNICO LOTTO, formato dal Cespite n.1 e dal Cespite n.2.**

INTERVENTI DA REALIZZARE

Per la corretta definizione e fruizione del LOTTO UNICO di cui sopra, si rendono necessari intraprendere alcuni interventi come di seguito elencati.

1. in riferimento al CESPITE N.1, sul lato posteriore sud-ovest, vista la suddivisione rispetto all'opificio industriale, si rende necessario **intercludere il vano porta che rende comunicante l'androne con la particella n.299 - sub.4.**
2. in riferimento al CESPITE N.2, sul lato posteriore sud-ovest, sempre in virtù della suddivisione rispetto all'opificio industriale, si rende necessario **delimitare l'area di pertinenza direttamente comunicante con la particella n.299 - sub.4.**
3. in riferimento al CESPITE N.2, accessibile dalla corte, al fine di consentire la comunicazione anche con i locali posteriori, si rende necessario **l'apertura di vano di comunicazione in corrispondenza del muro esistente tra il locale ex cabina elettrica e il locale n.2.**

il tutto come evidenziato nella seguente figura; per maggiori dettagli si rimanda all'**allegato n.12.**



COSTI DELLE OPERE A REALIZZARE**1. CHIUSURA DEL VANO PORTA TRA ANDRONE E PART.299 (SUB.4)**

Si prevede la chiusura (mediante muratura) del vano porta che allo stato attuale consente la comunicazione tra l'androne e la particella retrostante in altra ditta.

I costi necessari per la realizzazione di tale chiusura sono stimati come di seguito indicato.

Descrizione della Lavorazione	Importo €
Rimozione di porta interna, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere del carico, trasporto e smaltimento	100,00
Muratura di blocchi di tufo scelti e squadriati, eseguita con malta bastarda, per pareti rette, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei blocchetti, la posa in opera degli stessi a strati orizzontali, la formazione dei giunti, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 30-40cm	600,00
Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti, interno, compresi ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	200,00
Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, compresa la preparazione degli stessi e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	100,00
TOTALE	1.000,00

2. DELIMITAZIONE AREA DI PERTINENZA DALLA PART.299 (SUB.4)

Si prevede la realizzazione di muro di confine.

Descrizione della Lavorazione	Importo €
Muratura di blocchi di tufo scelti e squadriati, eseguita con malta bastarda, per pareti rette, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei blocchetti, la posa in opera degli stessi a strati orizzontali, la formazione dei giunti, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 30-40cm	1.000,00
Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti, interno, compresi ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	350,00
Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, compresa la preparazione degli stessi e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	150,00
TOTALE	1.500,00

3. APERTURA VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO

Descrizione della Lavorazione	Importo €
Architravi in ferro e mattoni pieni mediante creazione dei piani di appoggio con cuscinetti di mattoni pieni e malta cementizia, fornitura in opera di profili di ferro IPE 120, puntellature di sostegno, tagli e demolizioni di strutture esistenti.	600,00
Taglio a sezione obbligatoria di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore, eseguito con qualunque mezzo, compreso di trasporto e smaltimento del materiale di rifiuto a discarica autorizzata.	500,00
Opere di finitura costituita da intonaco e tinteggiature degli squarci	400,00
TOTALE	1.500,00

Pertanto, i costi da sostenere per l'eventuale aggiudicatario sono stimati in circa € 4.000,00.

- 2) ***Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;***
- *proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione .*

I cespiti in oggetto sono stati pignorati per l'intera quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- PUNTO H -**VALORE DEL BENE E COSTI**

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

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

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravami sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

1. INDICAZIONI GENERALI**1.1 IL VALORE COMMERCIALE**

Il valore commerciale $V_{COMM.}$ di un immobile è dato dalla seguente prodotto:

$$V_{COMM.} = S_{COMM.} \times V.M.U.$$

dove:

$S_{COMM.}$ = superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)

$V.M.U.$ = valore di mercato unitario (espresso in €/mq)

Pertanto, per la determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile occorre **preliminarmente** valutare la **superficie commerciale** dell'immobile stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base della misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il **valore di mercato per metro quadrato** (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima dello stesso.

1.2 LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale dell'immobile**, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie (di ornamento e di servizio), per ottenere la superficie commerciale occorre determinare **in primis la superficie reale** dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di ottenere la superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie reale e della superficie commerciale si fa riferimento a quanto previsto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati



economici relativi al valore degli immobili possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

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

1.2.1 SUPERFICIE REALE - LE NORME DI MISURAZIONI

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio)

La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

1.a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al **lordo** delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

1.b) pertinenze esclusive di **ornamento** dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (*balconi, terrazze, area scoperta a verde*), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

1.c) pertinenze esclusive accessorie a **servizio** dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

1.2.2 I COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenziali alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante **i coefficienti di omogeneizzazione**.

Tali coefficienti sono indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, **e dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile**.

1.3 **IL VALORE DI MERCATO UNITARIO (V.M.U.)**

1.3.1 CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima **risulta fondamentale procedere alla scelta del criterio da adottare**.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione

(unicità del metodo estimale), indicati rispettivamente come criterio di **stima sintetico e/o diretto** e **criterio analitico e/o indiretto**.

La **stima sintetica** tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi; il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

La **stima analitica** presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Tale metodo è chiaramente molto laborioso e non del tutto attendibile in quanto è condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo; per cui si corre il rischio di ottenere un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e quindi poco attendibile. Ad esso si ricorre in situazioni estreme, ossia quando non si riesce a riscontrare una compravendita di beni simili.

Al contrario, il metodo sintetico, basato su leggi di mercato (domanda e offerta) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronto con immobili simili in loco, appetibilità del bene, ecc.) si basa su parametri non legati all'arbitrio dello stimatore ma rinvenuti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. **Ne consegue quindi, con la stima analitica, una valutazione più rispondente alla realtà.**

Per quanto appena evidenziato, nel caso in oggetto, siccome sono riscontrabili beni di caratteristiche simili, **IL CRITERIO DI SCELTA PRESCELTO È QUELLO SINTETICO COMPARATIVO** e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

1.3.2 RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRACENDITA

Per la stima del bene in oggetto è preso a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali.

Le quotazioni dell' OMI sono riferite alla zona omogenea, ovvero in mancanza ad eventuali zone limitrofe o analoghe censite, al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e ad uno stato di conservazione "**normale**".

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni.



1.3.3 VALORE NORMALE UNITARIO (V.N.U.) E I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I valori unitari desunti dalle fonte di riferimento costituiscono il cosiddetto **valore di normale unitario (V.N.U.) per la tipologia di immobili in oggetto**, in quanto si riferiscono ad immobili **in condizioni normali di conservazione e manutenzione**.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato.

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. **Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.**

Tali coefficienti sono quindi dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Sulla base di quanto appena descritto, a seguire si riporta la stima del VALORE COMMERCIALE del LOTTO oggetto della presente procedura.

2. LOTTO UNICO - (CESPITE N.1 + CESPITE N.2)

2.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Per quanto già descritto in precedenza, **i beni pignorati costituiscono un UNICO LOTTO, formato dall'unione del Cespite n.1 e del Cespite n.2.**

In particolare, esso risulta costituito da:

a. **CESPITE n.1**

abitazione su due piani (terra e primo), composto da porzione residenziale, androne ed annessa corte esterna al piano terra, abitazione al piano primo con annesso balcone, oltre ripostiglio al piano ammezzato; riportato in catasto del Comune di Scafati al **foglio 2 - part.400 - sub.2 - catg. A/2;**

b. **CESPITE n.2**

locale terraneo al piano terra e composto da n.3 ambienti; riportato in catasto del Comune di Scafati al **foglio 2 - part.400 - sub.10 - catg. D/1.**

2.2 CONSIDERAZIONI SULLA CLASSIFICAZIONE DEL CESPITE N.2

Si richiama a seguire quanto già descritto in precedenza in riferimento al CESPITE N.2.

Premesso che:

- tale cespite aveva, in passato, destinazione d'uso di opificio (D/1) in quanto era incluso nel complesso industriale di maggiore estensione che attualmente è ubicato in posizione posteriore rispetto ai cespiti oggetto della presente procedura;
- con la **frammentazione della proprietà**, esso risulta distaccato dall'attività industriale, perdendo quindi, per le sue dimensioni limitate, la connotazione di opificio.

Ciò premesso, si ritiene che, per la sua forma allungata e le sue dimensioni limitate, allo stato sia difficile pensare di intraprendere una qualsiasi attività al suo interno e pertanto la sua destinazione più verosimile sia quella di **locale deposito**.

Inoltre, vista la posizione di adiacenza al cespite n.1 e tenuto conto degli accessi attuali, esso è considerato quale locale **pertinenza del cespite n.1 (locale di servizio)**.

2.3 LE SUPERFICI REALI DEL LOTTO

Sulla base dei criteri di misurazione indicati in precedenza, si è proceduto alla valutazione delle superfici reali dei vari livelli costituenti il lotto in oggetto, come meglio specificato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione (**Allegato n.13 - SUPERFICIE COMMERCIALE**).

I valori delle superfici così determinati, approssimati per eccesso o per difetto, sono riassunti nella seguente tabella, distinta per i diversi piani.

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE REALE (mq)
TERRA	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI sala pranzo, camera da letto e cucinino	62,00
	SUPERFICIE DI ORNAMENTO corte antistante	45,00
	SUPERFICIE DI SERVIZIO comunicante con vani principali - androne e corridoio	49,00
	SUPERFICIE DI SERVIZIO non comunicante con i vani principali - locale terraneo di cui al CESPITE N.2	39,00
PRIMO	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI cucina, soggiorno, sala pranzo, n.2 camera da letto, WC e corridoio	116,00
	SUPERFICIE DI ORNAMENTO Balcone	13,00
AMMEZZATO	SUPERFICIE DI SERVIZIO Ripostiglio al piano ammezzato - comunicante con scala interna	16,00
VANO SCALA	VANO SCALA computata una sola volta per l'intero edificio	16,00
SUPERFICIE REALE TOTALE ≈		356

2.4 I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE DEL LOTTO

Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, alle superficie accessorie si attribuiscono i seguenti coefficienti:

SUPERFICI DI ORNAMENTO: Balconi, terrazzi, patii e giardini

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del **30%** fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del **10%** per la quota eccedente mq. 25.
- qualora le pertinenze **non siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, le percentuali di cui sopra sono pari alla metà, ossia:
 - nella misura del **15%** della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del **5%** per la quota eccedente mq. 25

SUPERFICI DI SERVIZIO: Pertinenze Accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- **50%** della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, allo stesso livello o se diverso con scala interna;
- **25%** della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

2.5 LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

Sulla base di coefficienti di omogeneizzazione indicati in precedenza, si valuta la superficie commerciale, come indicato nella seguente tabella.

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
TERRA	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI sala pranzo, camera da letto e cucinino	62,00	100%	62,00
	SUPERFICIE DI ORNAMENTO corte antistante - fino a 25mq	25,00	30%	7,50
	SUPERFICIE DI ORNAMENTO corte antistante - oltre 25mq e fino a 45mq	20,00	10%	2,00
	SUPERFICIE DI SERVIZIO comunicante con vani principali - androne e corridoio	49,00	50%	24,50
	SUPERFICIE DI SERVIZIO non comunicante con i vani principali - locale terraneo di cui al CESPITE N.2	39,00	25%	9,75
PRIMO	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI cucina, soggiorno, sala pranzo, n.2 camera da letto, WC e corridoio	116,00	100%	116,00
	SUPERFICIE DI ORNAMENTO Balcone - fino a 25mq	13,00	30%	3,90
AMMEZZATO	SUPERFICIE DI SERVIZIO Ripostiglio al piano ammezzato - comunicante con scala interna	16,00	50%	8,00
VANO SCALA	VANO SCALA computata una sola volta per l'intero edificio	16,00	100%	16,00

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈250,00

2.6 IL VALORE NORMALE UNITARIO

Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI. (**Allegato n.14 - Quotazioni Immobiliari**)

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di SCAFATI ed in particolare alla zona EXTRAURBANA in prossimità della quale dove sono ubicati gli immobili in oggetto, nel I semestre del 2018, il **valore di normale unitario per la tipologia di immobili in oggetto**, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, sono i seguenti.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE -VIA ORTA LONGA -VIA LO PORTO -VIA SAN MARZANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

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	960	1350	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1100	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	790	1000	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,5	4,5	L

quotazioni OMI abitazioni di tipo civile

Tenuto conto delle caratteristiche e della zona in cui è ubicato l'immobile, si ritiene di considerare un valore normale unitario pari: è ottenuto **come valore medio tra il minimo ed il massimo delle quotazioni OMI**:

$$V.N.U. = 1.000 \text{ €/mq}$$

Tale valore risulta congruente con le **indagini di mercato** eseguite presso operatori di mercato.

2.7 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Per il calcolo dei coefficienti di differenziazione degli immobili relativa ad immobili di tipo abitativo è stata utilizzata come guida di riferimento la **Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, estratta direttamente dall'Agenzia delle Entrate**.

In allegato alla presente relazione (**cft. Allegato n.14**) si riporta la determinazione dei coefficienti distinti rispettivamente per Fattore Posizionale, Caratteristiche Estrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto e Caratteristiche Intrinseche dell'unità immobiliare stessa. Il valore totale è riassunto nella seguente tabella.

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI	-0,90
CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DELL'EDIFICIO	-33,00
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	-8,30
TOTALE	-42,20

Pertanto, in virtù delle caratteristiche del bene in oggetto, ed **IN PARTICOLARE DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE IN CUI SI TROVA AL MOMENTO DELLA PRESENTE STIMA**, il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) è ridotto del **42,20%** rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.) precedentemente determinato.

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	Coefficiente di differenziazione (%)	Riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
1.000 €/mq	-42,20%	-420 €/mq	≈ 580 €/mq

2.8 VALORE COMMERCIALE

Il Valore Commerciale è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale:

$$V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$$

Valore di Mercato Unitario
Superficie Commerciale
da cui

$$\begin{aligned} V.M.U. &= 580 \text{ €/mq} \\ S_{COMM.} &= 250 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\text{Valore Commerciale arrotondato } V_{COMM.} = 145.000 \text{ €}$$

2.9 DECURTAZIONI

Per il cespite in oggetto le decurtazioni riguardano le seguenti spese da sostenere:

N.	Descrizione	Importo €
1	Spese per Regolarizzazione urbanistica	5.000,00
2	Spese per aggiornamenti catastali	2.000,00
3	Spese per Interventi di adeguamento (chiusura e apertura vani)	4.000,00
TOTALE		11.000,00

2.10 VALORE DI MERCATO

Tenendo conto del valore commerciale di cui al punto 2.8 e delle decurtazioni di cui al punto 2.9 del presente paragrafo, il valore di mercato da porre a base d'asta per il LOTTO è pari a:

$$\begin{aligned} \text{Valore Commerciale} \quad V_{COMM.} &= 145.000,00 \text{ €} \\ \text{Dcurtazioni} \quad D. &= - 11.000,00 \text{ €} \\ \text{da cui} \end{aligned}$$

$$\text{Valore di Mercato Lotto } V_M = 134.000 \text{ €}$$

in cifra tonda ed approssimata

$$\text{€ } 134.000$$

(CENTOTRENTAQUATTROMILA/00 euro)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N.1 - ABITAZIONE IN SCAFATI (SA) - ALLA VIA NUOVA SAN MARZANO	
UBICAZIONE	Comune di SCAFATI (SA) Via Nuova San Marzano
DESCRIZIONE DEL LOTTO NELLO STATO ATTUALE E OCCUPAZIONE	LOTTO costituito da una ABITAZIONE ubicata in posizione periferica rispetto al centro abitato di SCAFATI alla via Nuova San Marzano costituito da: 1. PIANO TERRA, in parte destinato ad abitazione per una superficie utile netta di circa mq 48 ed in parte ad androne per una superficie utile di circa mq. 32, avente altezza pari a m. 4,65; 2. PIANO PRIMO, composto da soggiorno, sala pranzo cucina, n.2 camera e n.1 servizi igienici, per una superficie utile netta complessiva di circa mq. 116 e altezza utile interna di m.3,25; ad esso risulta annesso balcone sul lato strada avente una superficie di circa mq. 13. 3. PIANO AMMEZZATO, posto alla quota del pianerottolo intermedio della scala, destinato a ripostiglio/deposito, di superficie utile netta pari a circa mq. 11 ed altezza interna m. 2,55. Costituiscono pertinenze del lotto: a. VANO SCALA, dal piano terra fino al piano primo, con copertura non accessibile; b. CORTE ANTISTANTE al piano terra, posta sul lato anteriore (lato strada) per una superficie di circa mq. 45; c. LOCALE TERRANEO, posto al piano terra, composto da n.3 ambienti e superficie di pertinenza, di superficie utile netta pari a circa mq. 31. Allo stato attuale, l'intero LOTTO risulta occupato dalla parte debitrice.
DATI CATASTALI	Il LOTTO, costituito da n.2 unità immobiliari, è individuato in catasto del Comune di SCAFATI: 1. Abitazione: foglio 2 - particella 400 - sub.2 - cat. A/2, classe 1, consistenza 9 vani - superficie catastale 213 mq - rendita € 581,01, in ditta 2. Locale Terraneo: foglio 2 - particella 400 - sub.10 - cat. D/1 - rendita € 160,00, in ditta
CONFINI	Il LOTTO confina a nord-est con la Via Nuova San Marzano, su tutti gli altri lati bon beni in altra ditta; sul lato nord-ovest con la particella n.477, a sud-ovest con la particella n.299, a sud-est con la particella n.137.
PROVENIENZA	I cespiti in oggetto sono pervenuti alla parte debitrice per testamento notaio Bruno FRAUENFELDER pubblicato il e registrato a Pagani il , e dichiarazione di successione n. volume del , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data ai nn. (Registro Generale) e (Registro Particolare).
SITUAZIONE URBANISTICA	I cespiti in oggetto sono stati realizzati prima del 1967. Sono presenti alcune variazioni prive di autorizzazione, quale: MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO della porzione residenziale a piano terra. SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI relativi al locale terraneo. Gli abusi in oggetto sono sanabili. Non è stato rilasciato certificato di agibilità.



NOTE	L'eventuale AGGIUDICATARIO dovrà sostenere i costi necessari per: 1. la regolarizzazione urbanistica; 2. l'aggiornamento degli elaborati catastali; 3. interventi di adeguamento funzionale stimati in circa € 11.000,00 . Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nella relazione di C.T.U. e nei relativi allegati.
SUPERFICIE COMMERCIABILE	La superficie commerciabile dell'intero LOTTO, costituito da: 1. abitazione al piano terra e piano primo; 2. androne al piano terra; 3. ripostiglio al piano ammezzato; 4. locale terraneo sul lato sud-est; 5. corte antistante; determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, è pari a circa mq. 250. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nella relazione di C.T.U. e nei relativi allegati.
VALORE COMMERCIALE della SUPERFICIE COMMERCIABILE (ARROTONDATO)	145.000,00 € (CENTOQUARANTACINQUEMILA/00 euro)
DECURTAZIONI	Le Decurtazioni applicate al LOTTO in oggetto sono quelle indicate nella sezione "NOTE", e stimate per complessivi € 11.000,00 .
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO)	134.000,00 € (CENTOTRENTAQUATTROMILA/00 euro)
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	L'immobile risulta in CLASSE G .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tanto può affermare il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

La presente relazione si compone di n.48 pagine, compresa la testata, fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 : Decreto di nomina dell'ESPERTO*
- Allegato n. 2 : Verbale di Giuramento*
- Allegato n. 3 : Certificazione Notarile*
- Allegato n. 4 : Titolo di provenienza*
- Allegato n. 5 : Comunicazioni e Verbali di accesso*
- Allegato n. 6 : Rilievo Metrico*
- Allegato n. 7 : Rilievo Fotografico*
- Allegato n. 8 : Documentazione Catastale*
- Allegato n. 9 : Inquadramento Territoriale*
- Allegato n. 10 : Documentazione Urbanistica*
- Allegato n. 11 : Attestato di Prestazione Energetica - Abitazione*
- Allegato n. 12 : Interventi a Realizzare*
- Allegato n. 13 : Superficie commerciale*
- Allegato n. 14 : Quotazioni Immobiliari*
- Allegato n. 15 : Ricevuta di trasmissione alle parti*

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Sarno, OTTOBRE 2018

Il C.T.U.
Ing. Giovanni COCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

