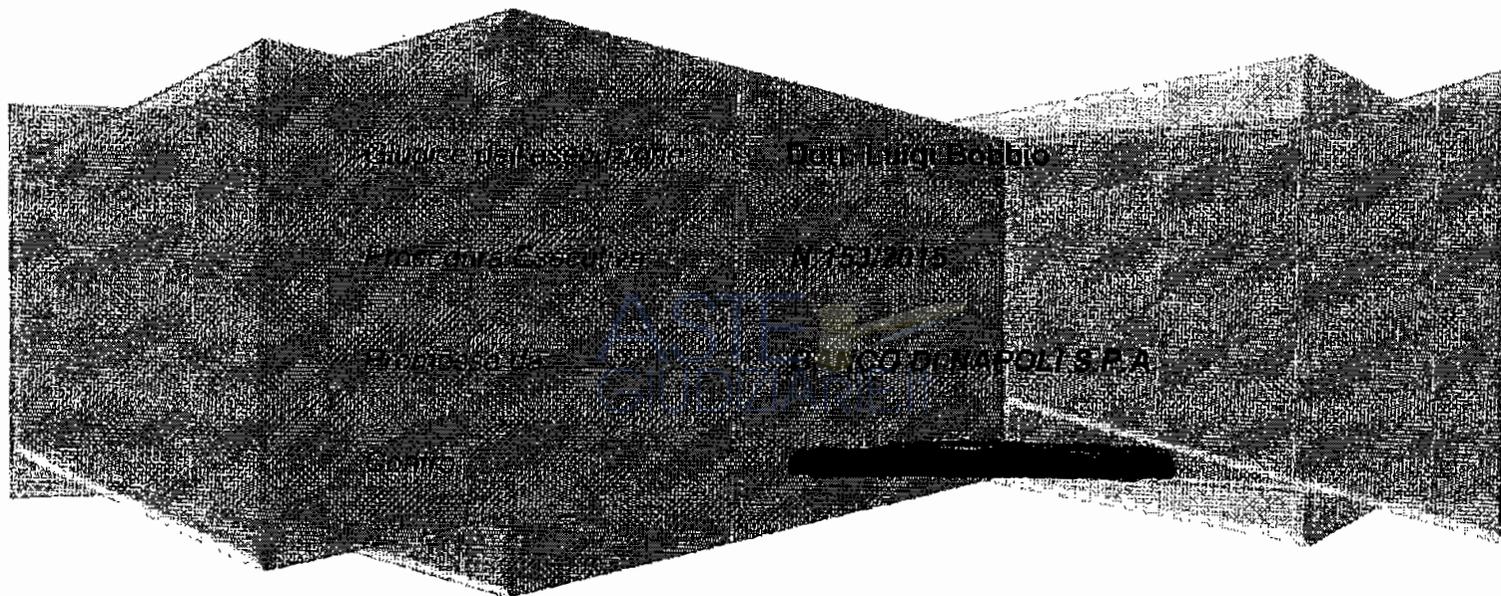


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE**  
**I SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Indice**

PREMESSA .....	3
Punto A .....	5
Punto B .....	7
Descrizione immobili e inquad. planim. e catastale .....	10
Tabella di riepilogo beni staggiti .....	18
Planimetrie beni con coni ottici e rilievo fotografico .....	19
Calcolo superfici .....	46
Riepilogo sup. comm. beni e identificazione progressa .....	50
Punto C .....	53
Punto D – formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale .....	54
Punto E – regolarità edilizia e urbanistica .....	57
Punto F(APE) e Punto G(Formazione Lotti) .....	61
Punto H –Valori Beni.....	63
Criteri estimativi adottati .....	64
Tabella di riepilogo valore beni – prezzo base asta .....	81
Elenco allegati.....	84

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto Il traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 17 giugno 2019 davanti al Funzionario Giudiziario, Dott.ssa Paola Marone.

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

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

- 19.06.2019, accesso telematico piattaforma Sister per prelievo visure catastali e planimetrie relative agli immobili pignorati;
- 02.07.2019, ore 15.00, accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Sarno, così catastalmente individuati:
  1. Locale terraneo - Foglio 20, particella 5279 , sub 6, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 132 mq, R.c. € 245,42; Vicolo Marcullo snc;
  2. Appartamento – Foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.c. € 433,82, Via Bracigliano snc;
  3. Posto auto scoperto - Foglio 24, particella 1026, sub 3, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, R.C. € 36,82, Via Bracigliano snc;

4. Appartamento – Foglio 7, particella 800, sub 6, piano 2, int.5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. € 352,48, Via Tuostolo;
5. Box – Foglio 7, particella 800, sub16, piano S1, int.15, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, R.C. € 27,48, Via Tuostolo;
- 26.11.2019, prot. N.51493, Area Ambiente e Territorio, richiesta accesso atti presso il Comune di Sarno, onde poter verificare il titolo abilitativo relativo alla costruzione dell'immobile nel quale sono ubicati i beni staggiti ed estrarre copia dei grafici allegati, verificare l'esistenza del certificato di abitabilità/agibilità ed eventuali pratiche di condono/sanatoria, elementi utili a stabilire la tipologia di convenzione edilizia;
  - 28.11.2019, ritiro presso il Comune di Sarno, Area Ambiente e Territorio, della documentazione richiesta e pagamento dei diritti di ricerca atti e di Segreteria;
  - 05.12.2019, ritiro certificato residenza di residenza e di matrimonio con annotazioni (All. n.2);
  - 06.12.2019, ritiro a Salerno dell'atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder del 5.7.2001, repertorio n. 28038, trascritto a Salerno il 16.7.2001 ai nn.19263/15106
  - 23.10.2019, richiesta invio telematico Archivio Notarile di Salerno (prot.1734) della copia scrittura privata di assegnazione a soci per notar Guglielmo Barela di Salerno del 17 e 31 luglio 1989, repertorio n. 60763, trascritta a Salerno il 3.8.1989 ai nn.21247/16760;
  - 25.09.2019, richiesta invio telematico atto di compravendita per notar Raffaele Laudisio di Sarno del 4.3.1997, repertorio n.16355, trascritto a Salerno il 25.3.1997 ai nn.8758/7150.
- Acquisiti tali elementi, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione dei dati raccolti ed alla formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

**Punto A**

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c..(All.n.3).

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

La proprietà sita in **Vico Marcullo**, così come identificata al punto 1 della pagina 3, è pervenuta in piena proprietà all'esecutata, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Raffaele Laudisio di Sarno del 4.3.1997, repertorio n.16355, trascritto a Salerno il 25.3.1997 ai nn.8758/7150 (All. n.4).

L'appartamento e il posto auto scoperto, identificati ai punti 2 e 3 di pagina 3, ubicati in **Via Bracigliano**, sono pervenuti alla signora **[REDACTED]**, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder di Sarno del 5.7.2001, repertorio n. 28038, trascritto a Salerno il 16.7.2001 ai nn.19263/15106 (All. n.5).

L'appartamento e box, identificati ai punti 4 e 5 di pagina 4, ubicati in Via Tuostolo, sono pervenuti alla signora ██████████, in regime di separazione dei beni, con scrittura privata di assegnazione a soci per notar Guglielmo Barela di Salerno del 17 e 31 luglio 1989, repertorio n. 60763, trascritta a Salerno il 3.8.1989 ai nn.21247/16760 (All. n.6).

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Sarno (All. n.2) in data 05.12.2019, l'esecutata risulta residente in Sarno alla Via Lanzara n.75, è coniugata dall'otto aprile del 1984 in regime di separazione dei beni.

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.*

E' presente agli atti il certificato notarile redatto dal Notaio Eliodoro Giordano di Campobasso datato 14.10.2015 (All.n.3).

## Punto B

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

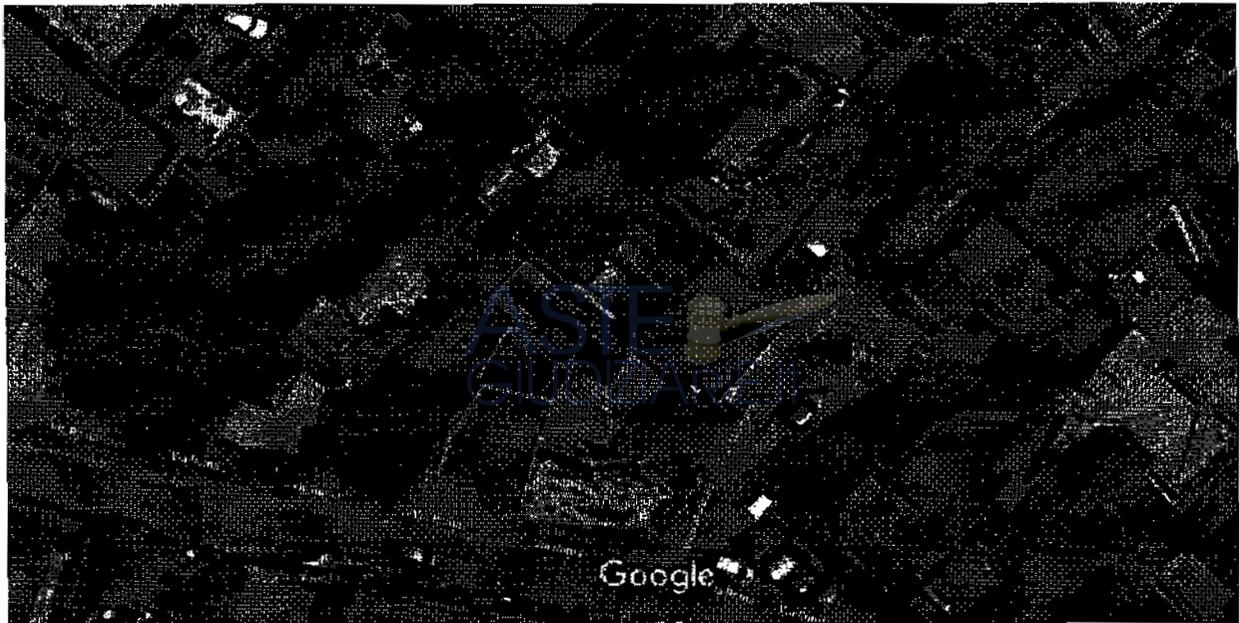


1. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
  - *La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
  - *I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;*
  - *La superficie commerciale ed utile;*
  - *La loro tipologia e natura, reale e catastale;*
  - *Tutti i riferimenti catastali attuali;*
  - *Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
  - *Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni*
  
2. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c.*



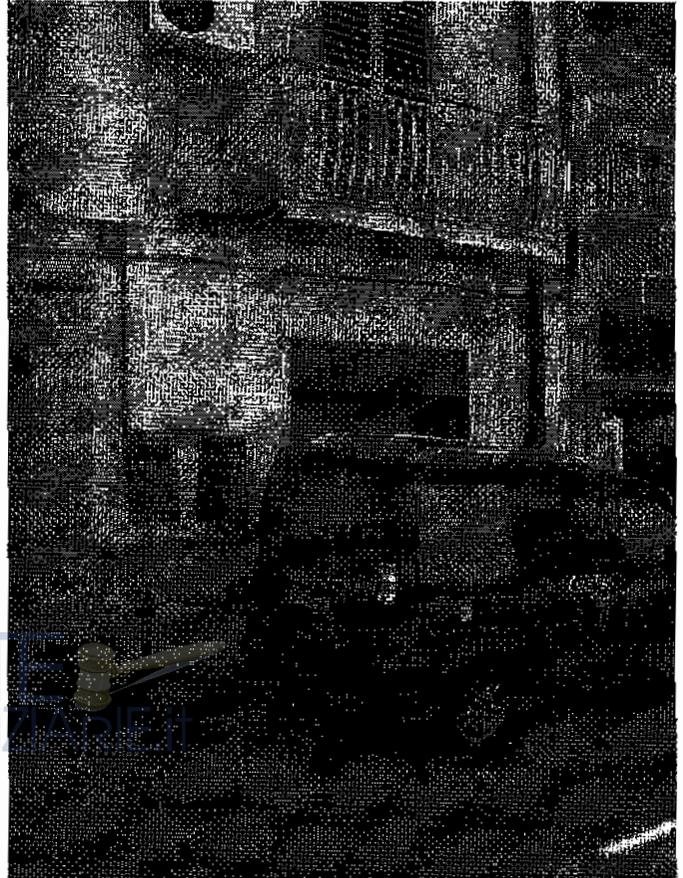
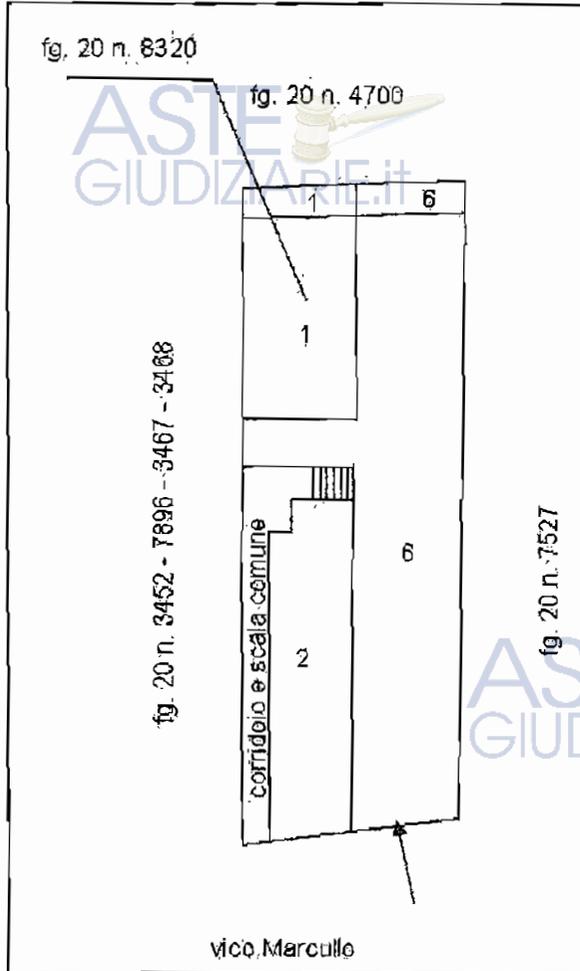
**Foto satellitare – locale terraneo via Marcullo**



Elaborato planimetrico

Foto ingresso locale - Vico Marcullo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva 153/2015

pag. 9

1. **Descrizione immobile** - Foglio 20, particella 5279 , sub 6, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 132 mq, R.c. € 245,42;  
**Vico Marcullo n.34;**

Trattasi di una porzione di fabbricato, edificato prima del 1967, in muratura portante ubicata al piano terreno, in zona centrale del comune di Sarno, con ingresso su Vico Marcullo al civico 34, confinante con beni [REDACTED] su due lati, Vico Marcullo, beni [REDACTED], con beni di [REDACTED] e con eredi [REDACTED].

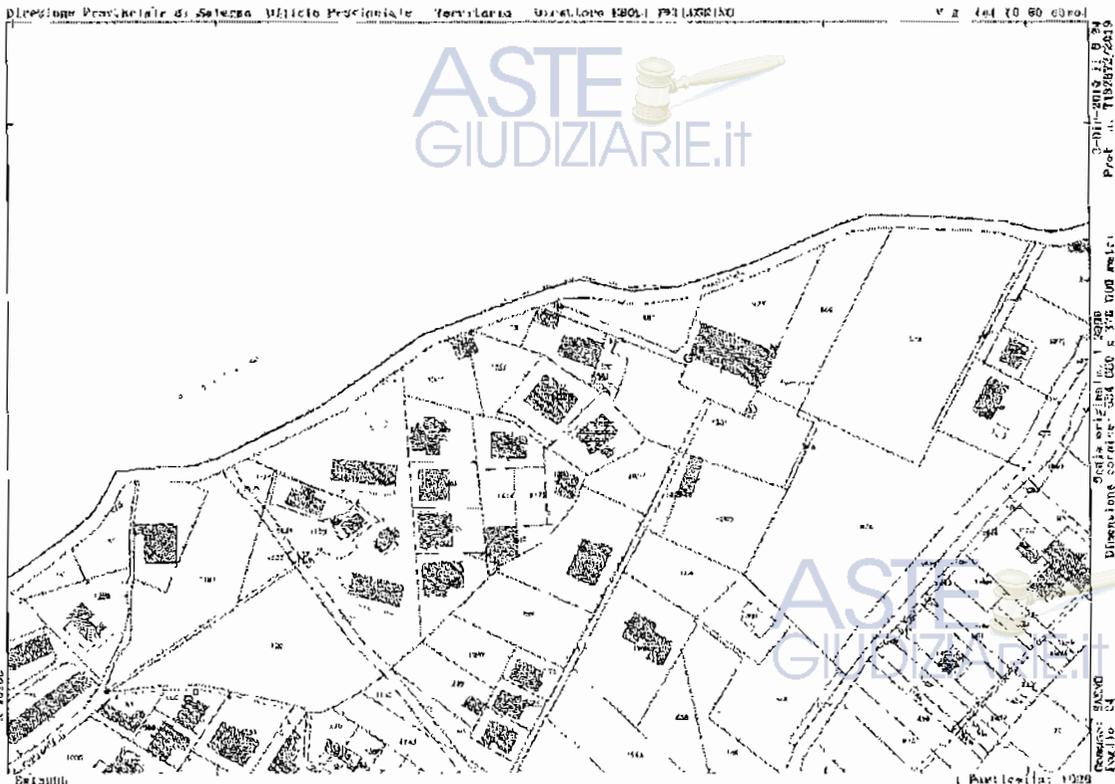
Si precisa che in seguito a variazione catastale del 23.06.2014 n.44922.1/2014, per modifica identificativo, risulta soppressa la particella 5279 Sub 1 e attualmente il locale C/3 (*laboratorio per arti e mestieri*) di Vico Marcullo, figura censito al catasto fabbricati del comune di Sarno al foglio 20, Particelle 5279, Sub 6 e 8320 Sub 1, graffate. Pertanto gli identificativi catastali riportati nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento non risultano rispondenti a quelli attuali. Per quanto concerne il numero civico, attualmente al fabbricato risulta assegnato il 34, come si evince dalla fotografia a pagina 9.

Attualmente il locale non è utilizzato, la distribuzione planimetrica riscontrata durante l'accesso risulta rispondente a quanto riportato in catasto, il calpestio è pavimentato con marmette, la zona antistante Vico Marcullo ha una copertura a volta con altezza di m 3,15, gli ambienti retrostanti hanno copertura piana con altezza di m 4,20. Si segnalano fenomeni di umidità di risalita sulla muratura perimetrale. Il locale è dotato di energia elettrica e acqua corrente, sul lato destro dell'ampio locale prospiciente il fronte strada, sono posizionati ripostiglio e bagno, la zona retrostante è suddivisa in tre ambienti, sul lato sinistro è ubicato un ampio locale di sgombero.

Inquadramento catastale



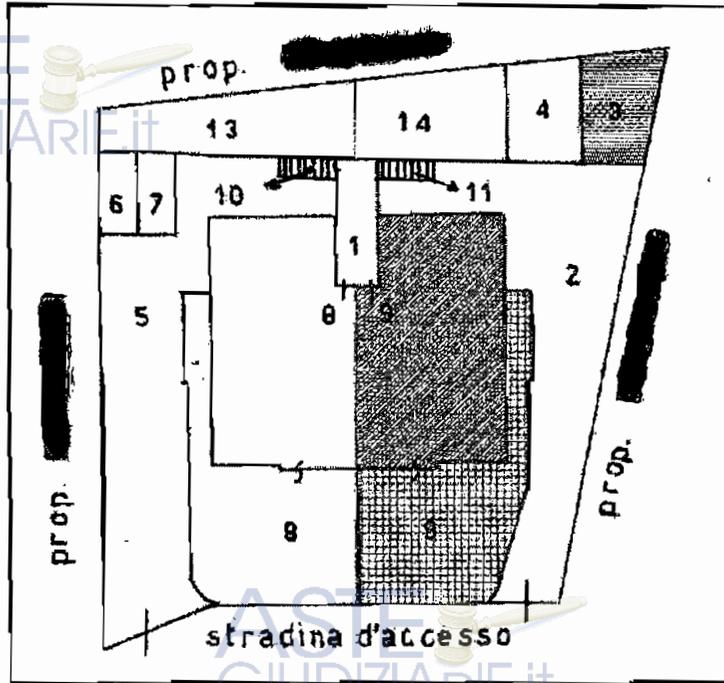
Foto satellitare – Appartamento Via Bracigliano



Mappa catastale



Elaborato planimetrico



**2. Descrizione immobile - Appartamento – Foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.c. € 433,82, **Via Bracigliano snc.****

Trattasi di una porzione di fabbricato sito in zona residenziale del comune di Sarno, la cui edificazione è stata ultimata nel 1999, la struttura è in conglomerato cementizio armato con solai latero cementizi gettati in opera, le chiusure perimetrali sono il laterizio. L'appartamento, al piano terra e il posto auto oggetto del pignoramento, fanno parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da due appartamenti al piano terra e altrettanti al primo piano, tutti con accesso indipendente. Le unità immobiliari ubicate al piano terra, sono dotate di giardino pertinenziale a Sud-Ovest e terrazzo a livello sul giardino, l'abitazione è accessibile sia da Sud-Est che da Nord-Est, confinante a Sud-Est area comune, a Nord-Ovest con Sub 8 e a Sud-Ovest con stradina di accesso.

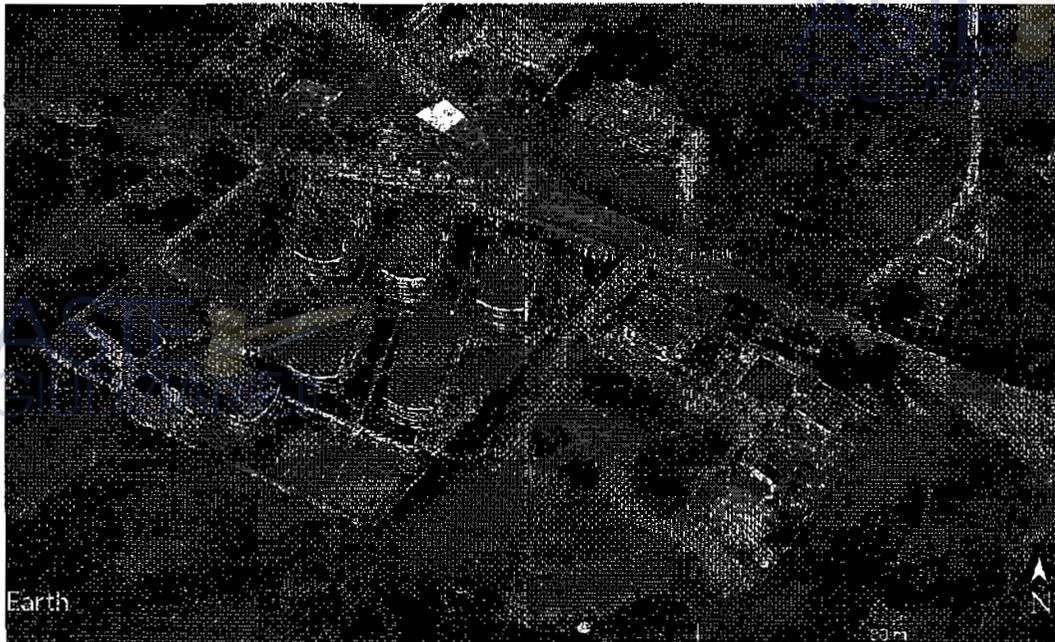
Gli identificativi catastali riportati nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento risultano rispondenti a quelli attuali.

La porzione di corte individuata col Sub 2 nell'elaborato planimetrico è comune ai Subb. 3,4 e 14 (posti auto e giardino), nonché ai Subb 9,14 e 16, appartamento piano terra, appartamento primo piano e relativo lastrico solare, il tutto posto sul lato Sud-Est. L'androne al piano terra, indicato col Sub1, è comune ai due appartamenti al piano terra (Subb 8 e 9), per raggiungere i lastrici solari, gli appartamenti del piano terra hanno diritto di passaggio sulla scala che dal primo piano raggiunge il secondo piano (Sub 12).

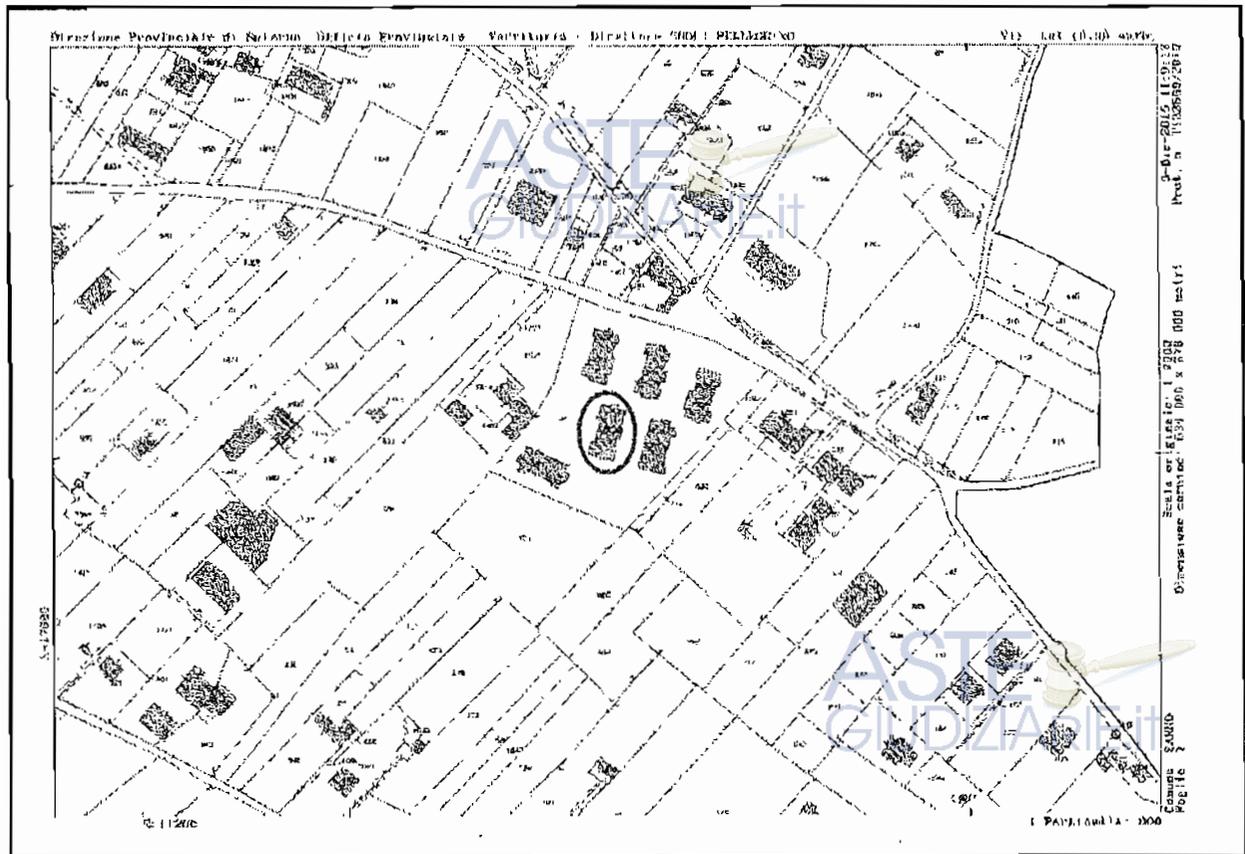
**Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento, il posto auto scoperto in angolo tra beni [redacted] e beni [redacted] come riportato nell'elaborato planimetrico a pag.12, avente superficie catastale di 31 mq e confinante con altro posto auto, individuato con Sub 4 e con corte comune di accesso.**

La distribuzione planimetrica riscontrata durante l'accesso, risulta rispondente a quanto riportato in catasto. Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e dell'appartamento è buono.

**Foto satellitare immobile sito in Via Tuostolo**



**Mappa Catastale**



**3. Descrizione immobile - Appartamento – Foglio 7, particella 800,  
sub 6, piano 2, int.5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani,  
R.c. € 352,48, **Via Tuostolo;****

L'appartamento, sito in zona periferica, fa parte di un complesso costituito da 6 fabbricati per un totale di 36 alloggi, il tutto edificato dalla cooperativa "Domus Nostra", la quale con convenzione del 22.12.1982 a rogito del Segretario Generale del Comune di Sarno resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Salerno con verbale n.15 del 24.1.1983, registrata a Salerno il 7.3.1983 al n. 2706, e successiva integrazione, pure del Segretario Generale del Comune di Sarno in data 7.2.1984, registrata a Salerno il 5.3.1984 al n. 3203 (trascritte a Salerno il 19.4.1984 al n. 9156) acquistò dal Comune di Sarno un suolo facente parte del Piano di Zona "167" in Sarno alla via Tuostolo. L'edificazione, cominciata nel 1983, si è conclusa circa due anni dopo, la struttura è in conglomerato cementizio armato con solai latero cementizi gettati in opera, le chiusure perimetrali sono il laterizio. L'appartamento, al secondo piano fa parte del fabbricato "D" con ingresso dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo, composto di quattro vani ed accessori con tre terrazzi a livello ubicati Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest, la palazzina non è dotata di ascensore.

**Confinante** a Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest con area comune, a Sud-Ovest con Sub 7, pianerottolo e gabbia scala.

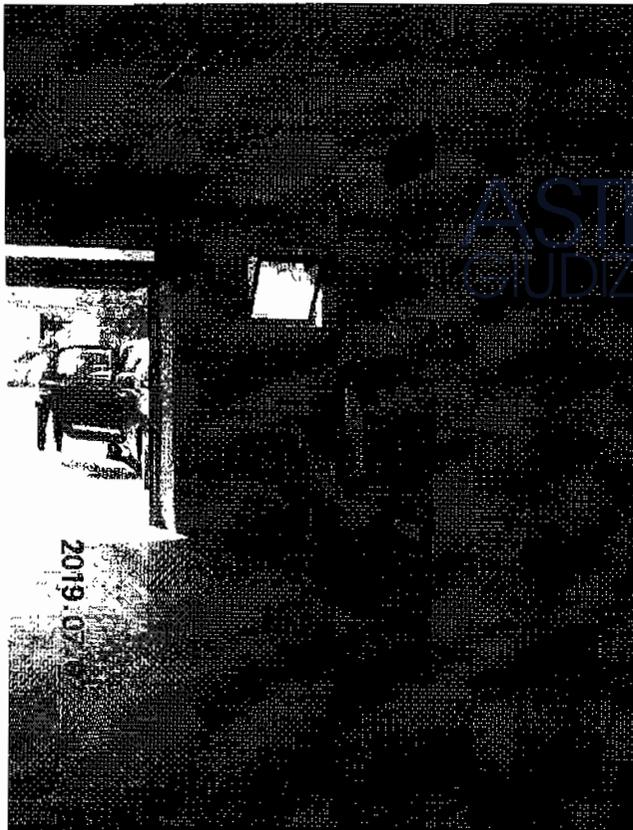
Gli identificativi catastali riportati nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento risultano rispondenti a quelli attuali, in fase di accesso, lo scrivente ha riscontrato il numero di interno 6 ( vedi foto n.52 a pag.36), differente da int. 5 riportato in visura catastale (All. n.6).

Il cortile identificato nell' elaborato planimetrico con il mappale, 140 è condominiale per tutti e sei i fabbricati.

La distribuzione planimetrica riscontrata durante l'accesso, risulta rispondente a quanto riportato in catasto e in allegato alla concessione edilizia n. 2076, fascicolo 3/83 del 30.12.1983. Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e dell'appartamento è buono.

- 4. Descrizione immobile - Box – Foglio 7, particella 800, sub 16,  
piano S1, int.15, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, R.c.  
€ 27,48, Via Tuostolo;**

Ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile di cui fa parte l'appartamento descritto al punto 3, confina con area condominiale, corridoio condominiale e subb 15 e 17. L'accesso è agevole, gli spazi di manovra e le dimensioni del box sono buoni, è dotato di porta basculante ad apertura manuale, luce su area condominiale, impianto elettrico e pavimentazione in klinker, la superficie catastale è di mq 28.



**Riepilogo beni pignorati**



Comune	Catasto	Superficie (mq)	Parti	Condizione	Superficie (mq)	Indirizzo	Prov.	Valore (€)
Arzano	20	5273	6	C/3	132 ind.	Via Maurilio 24	T	245.42
Arzano	24	1026	8	A/2	6 Vanu	Via Bracigliano SNC	T	433.82
Arzano	24	1026	3	C/6	30 ind.	Via Bracigliano SNC	T	16.82
Arzano	7	800	8	A/2	6,5 vani	Via Tuostolo	2 int. 0	352.48
Arzano	7	800	15	C/6	18 ind.	Via Tuostolo	8	27.43

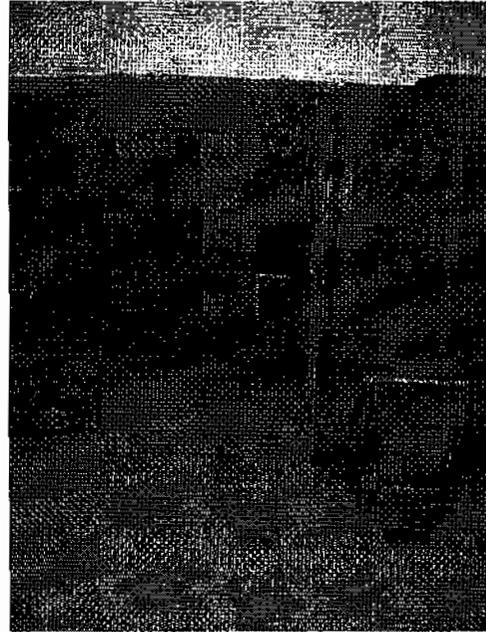




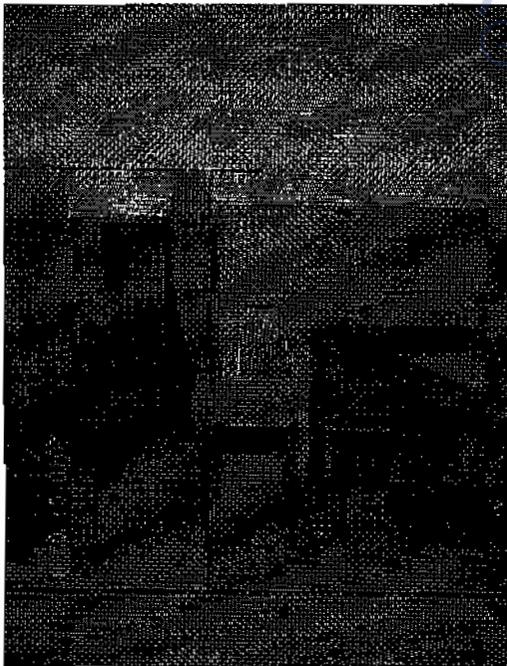
Rilievo fotografico – coni ottici



0



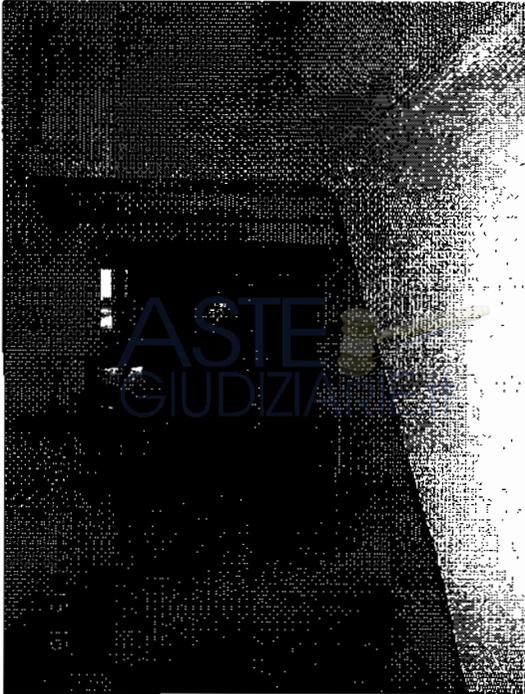
1



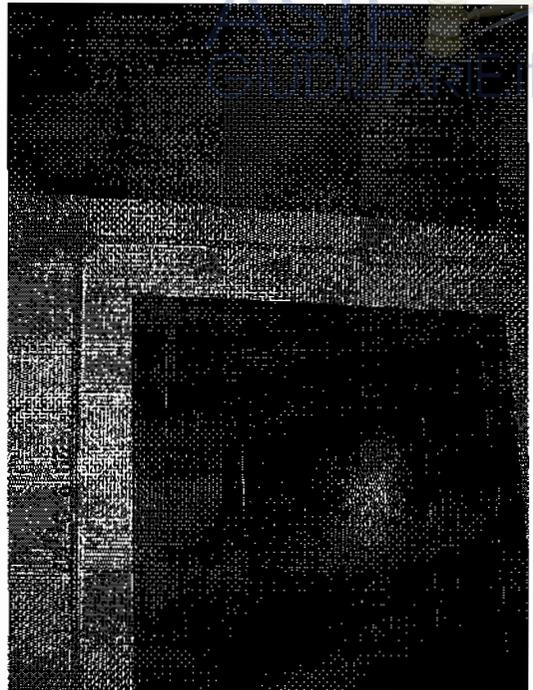
2



3



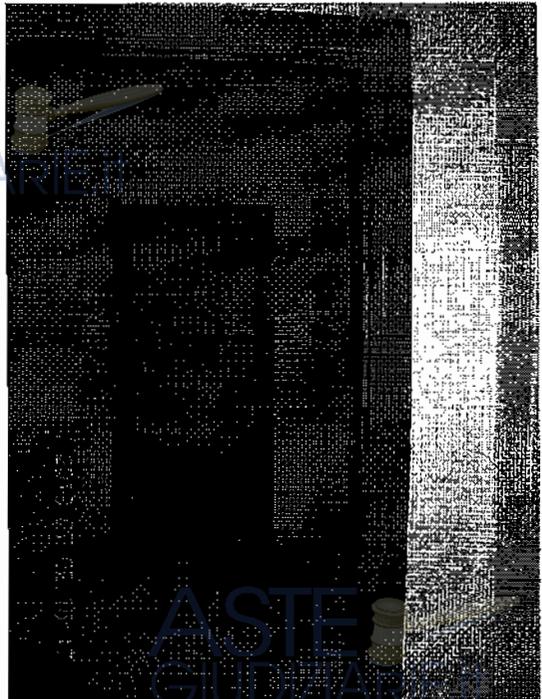
4



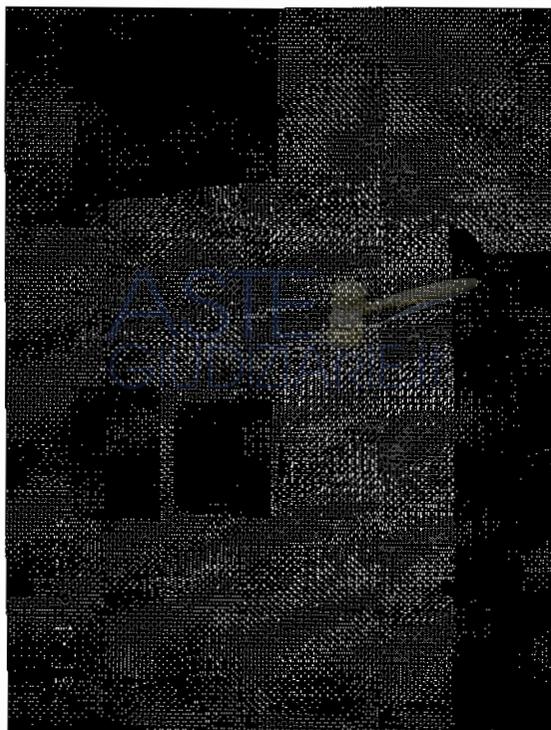
5



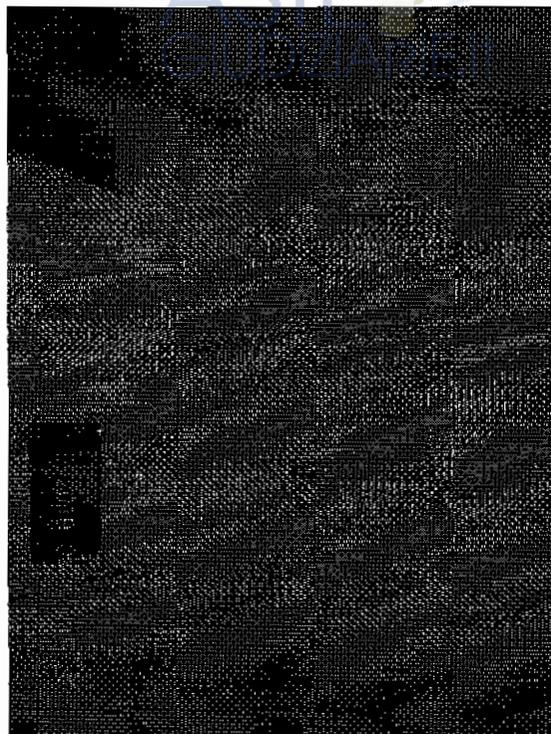
6



7



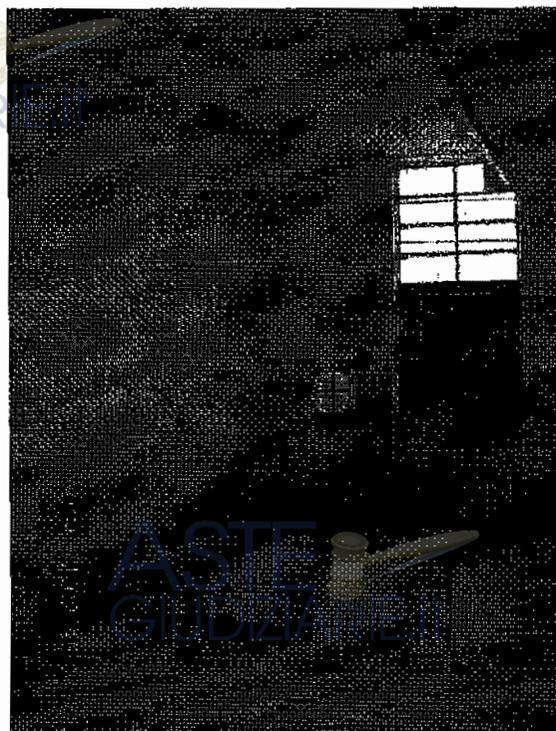
8



9



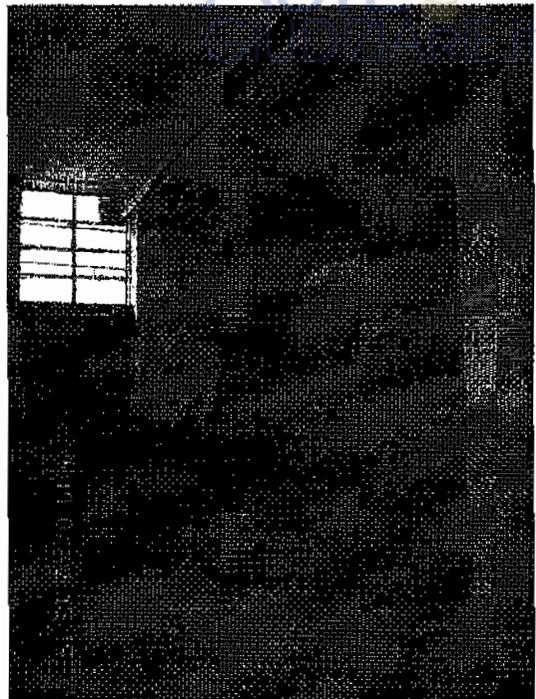
10



11



12



13

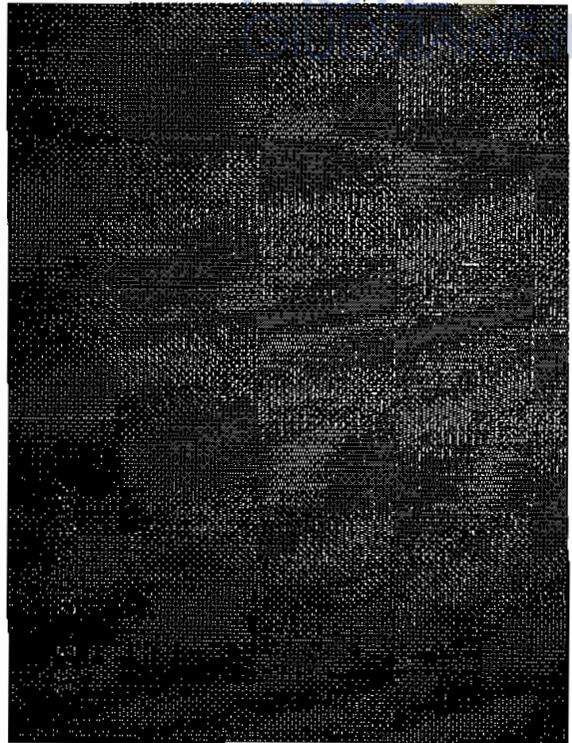


14



15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



16

Perimetrali con fenomeni  
di umidità di risalita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

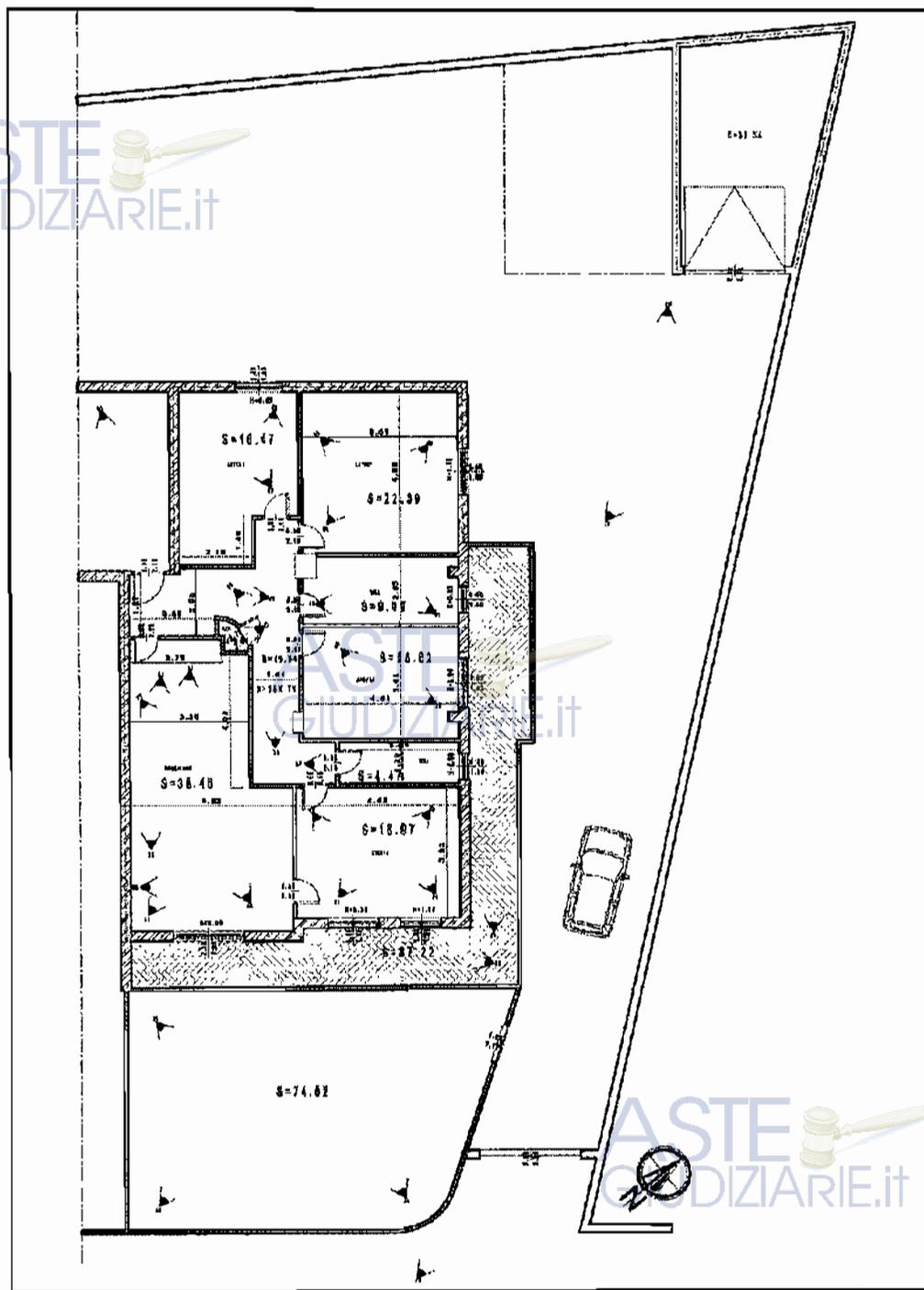
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva 153/2015

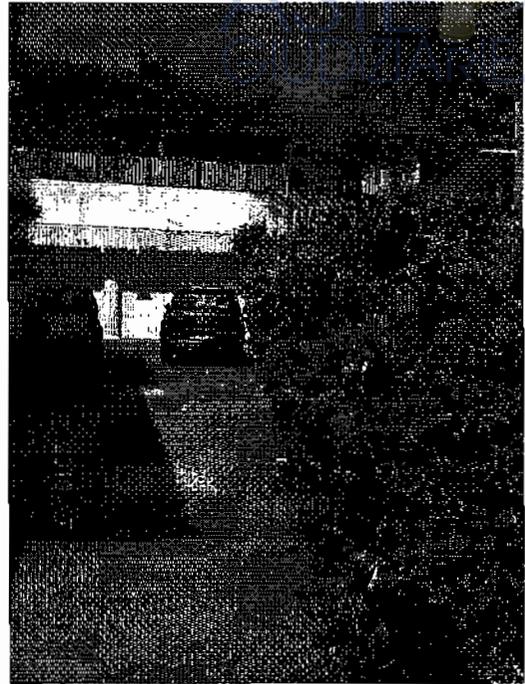
pag. 24

**Planimetria fuori scala appartamento e posto auto in Via Bracigliano - con ottici -  
Foglio 24, particella 1026, sub 9 e sub 3, piano T, Via Bracigliano snc.**





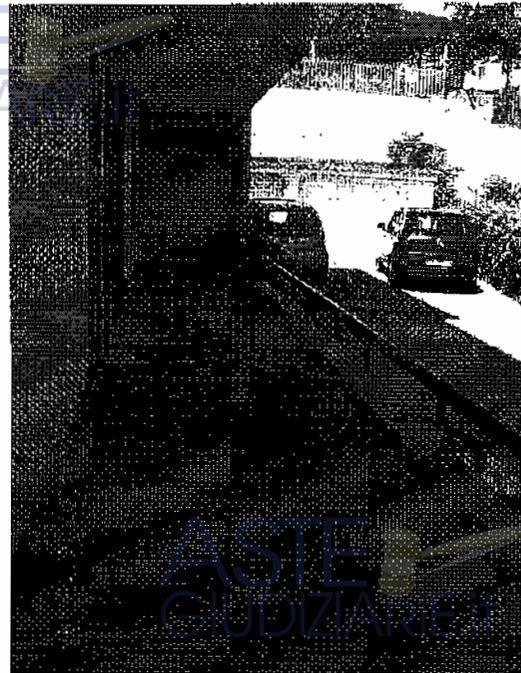
18



19



20



21

ASTE  
GIUDIZIARIE



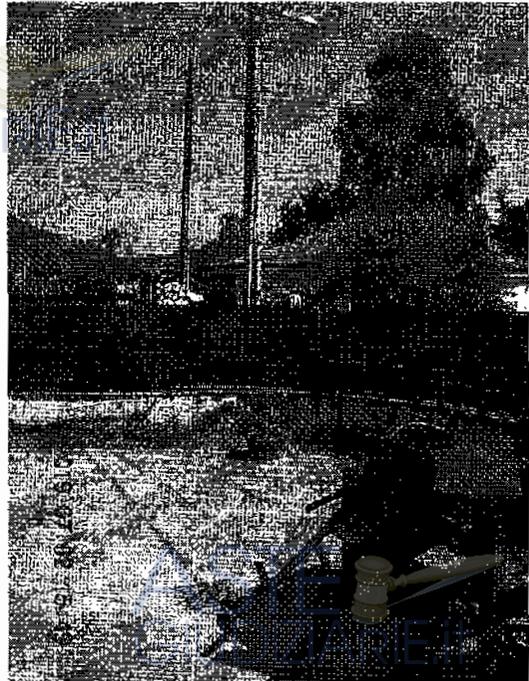
22



23



24



25

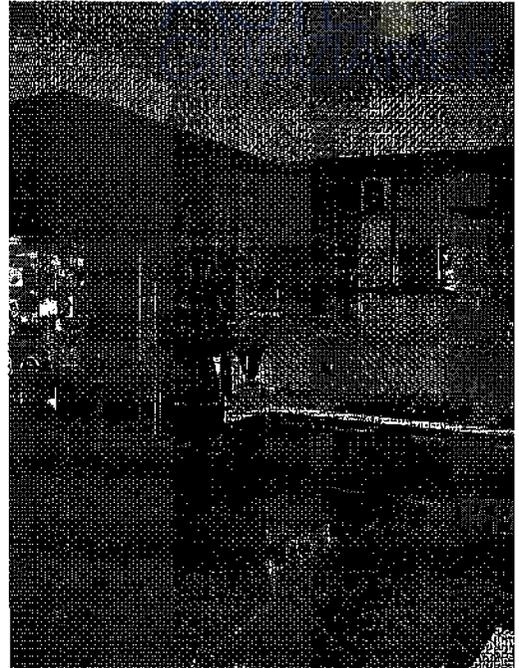
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva 153/2015

pag. 27



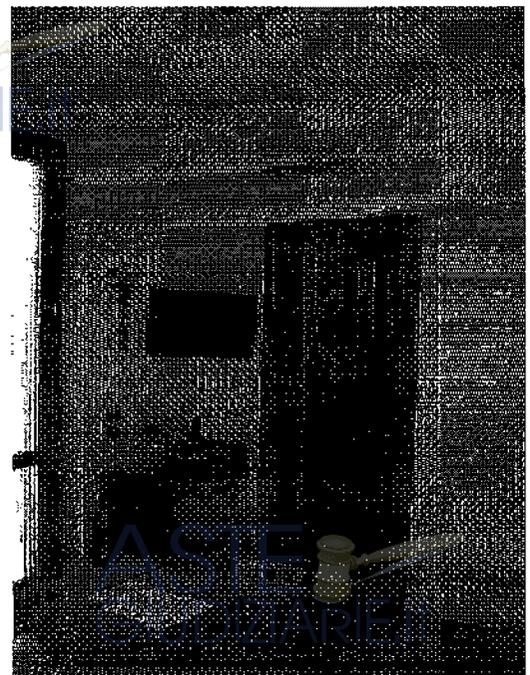
26



27



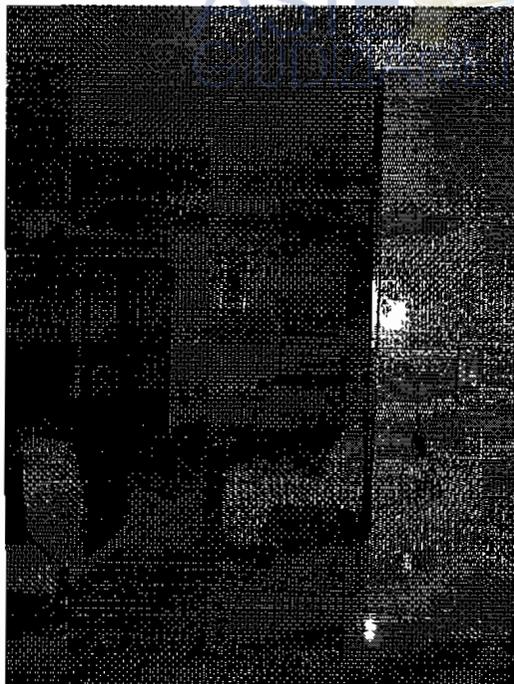
28



29



30



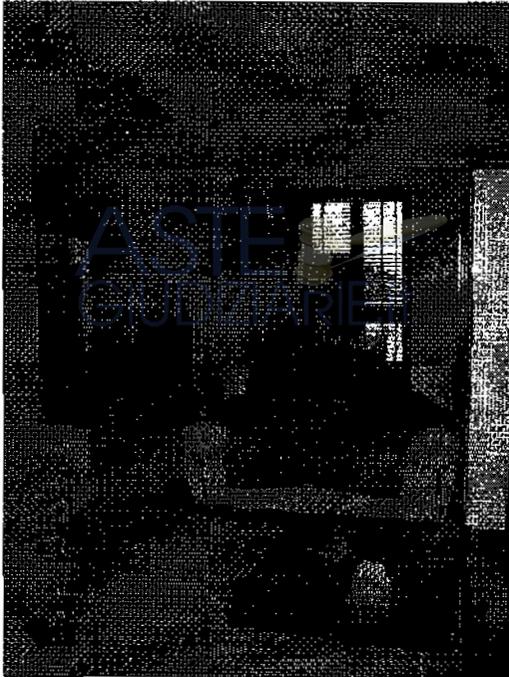
31



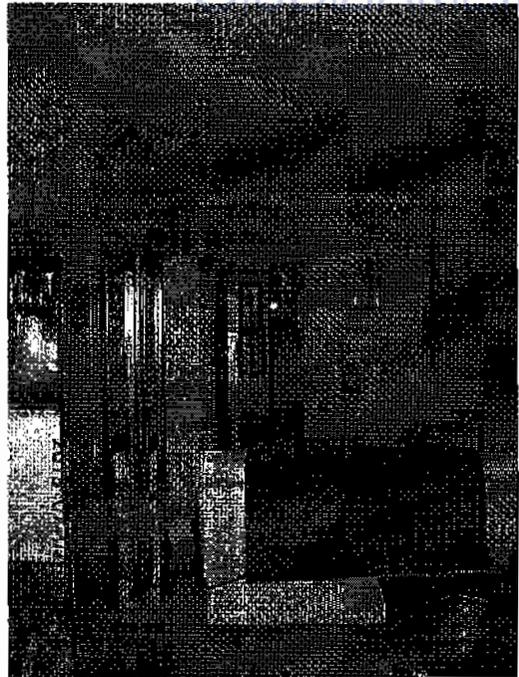
32



33



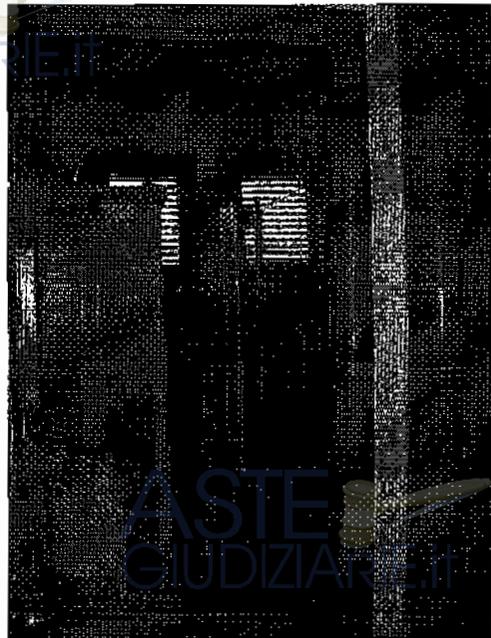
34



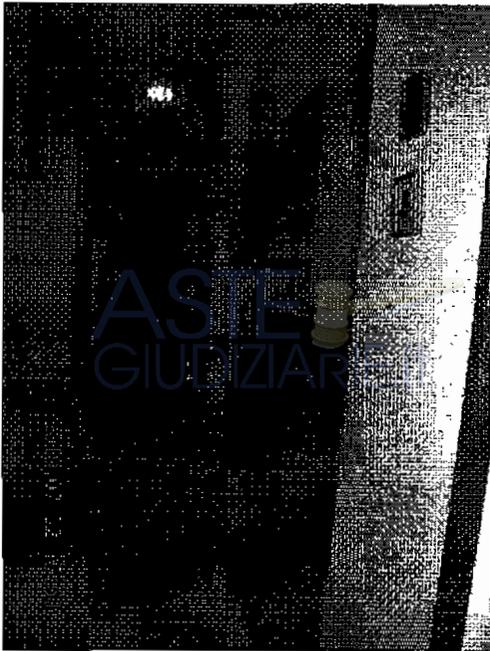
35



36



37



38



39

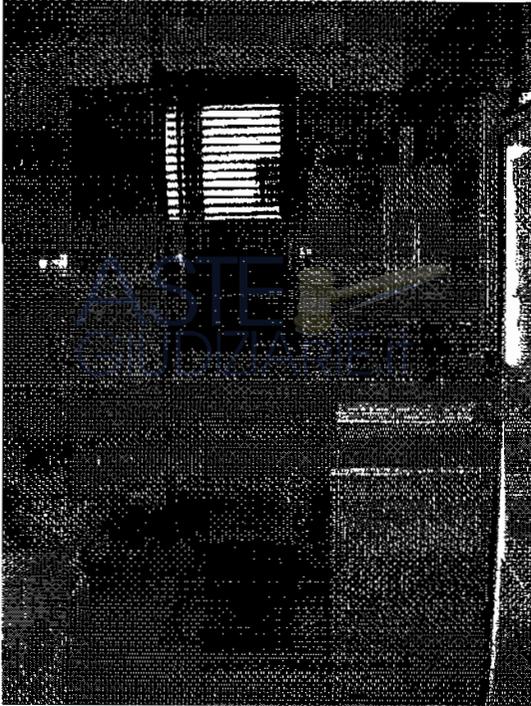


40

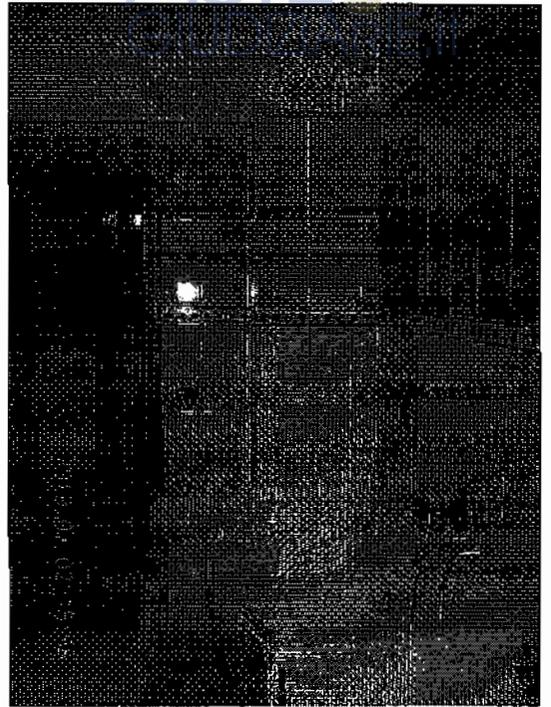


41

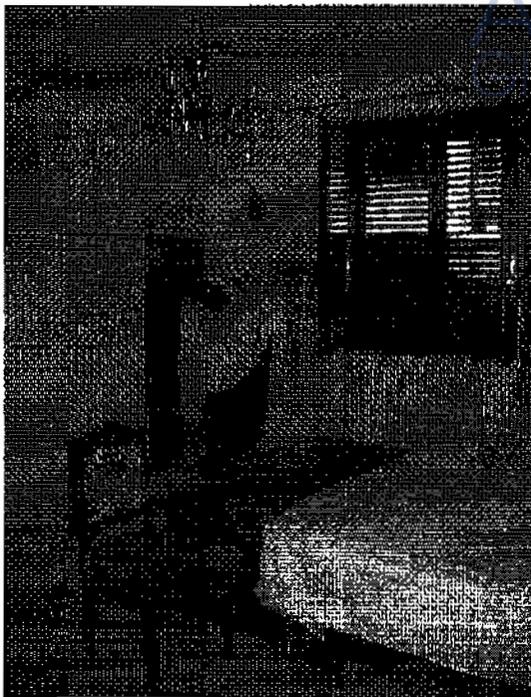
ASTE  

42



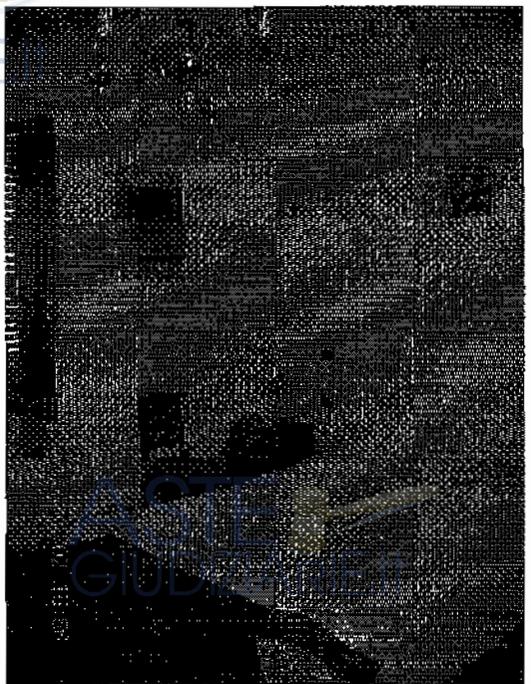
43



44

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  


Procedura Esecutiva 153/2015

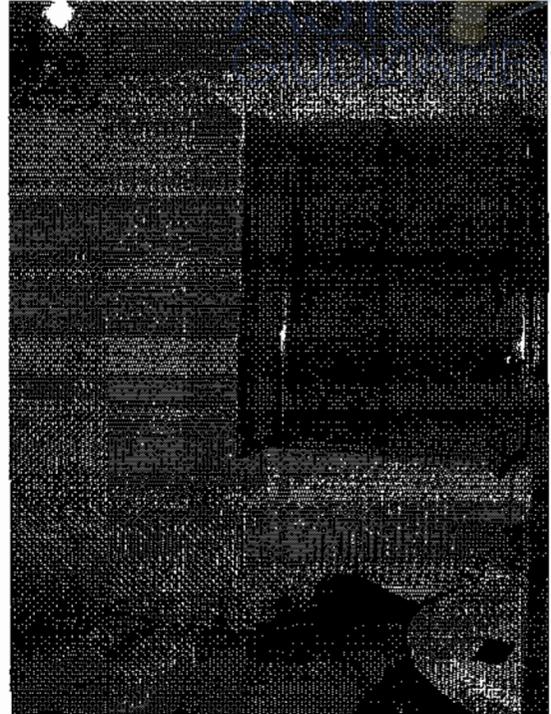


45

pag. 32



46



47



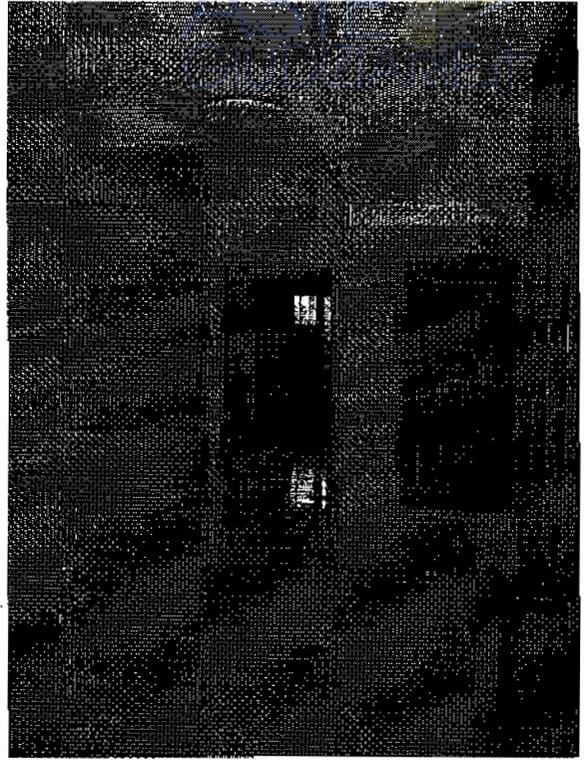
48



49



50



51

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

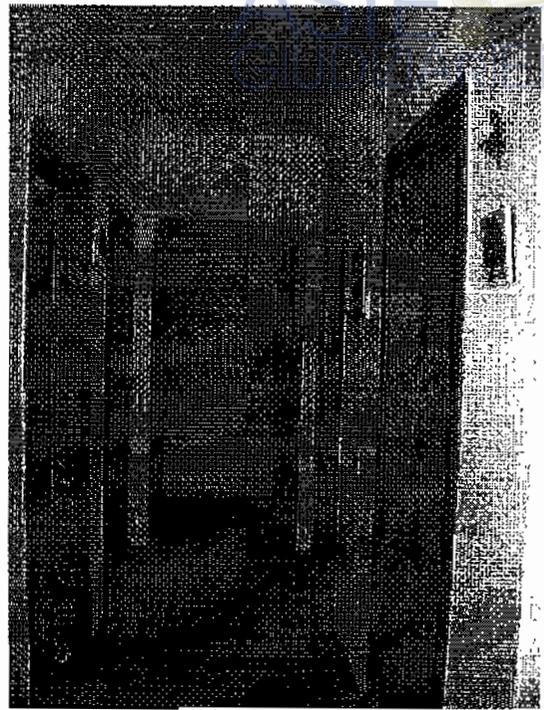
Procedura Esecutiva 153/2015

pag. 34





52



53



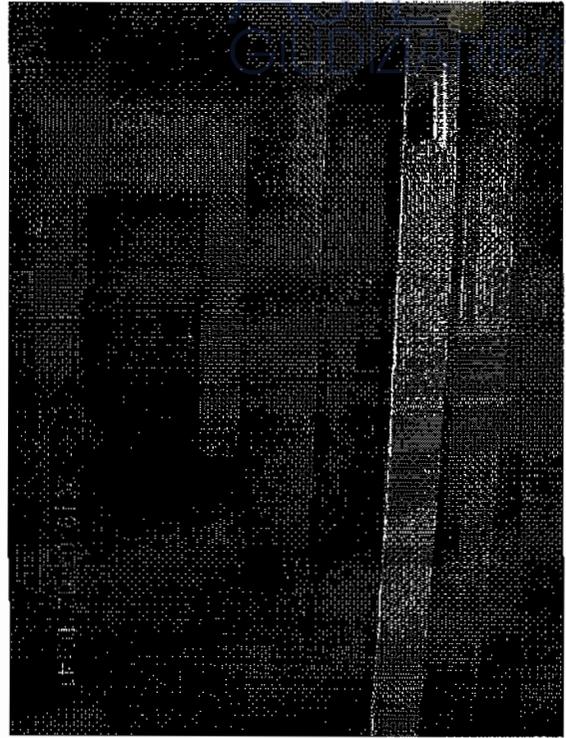
54



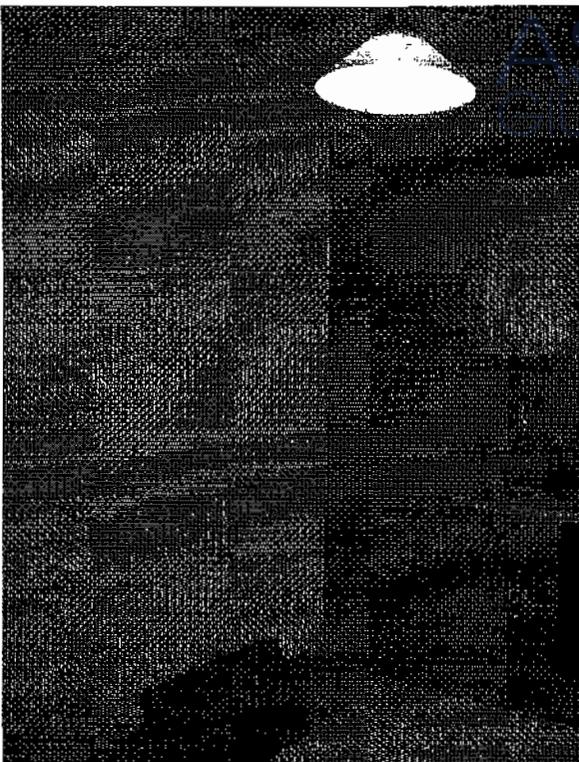
55



56



57



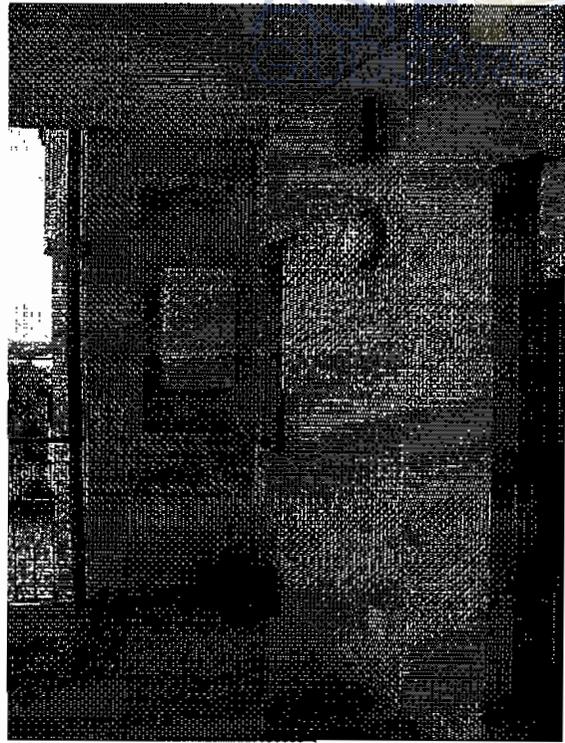
58



59



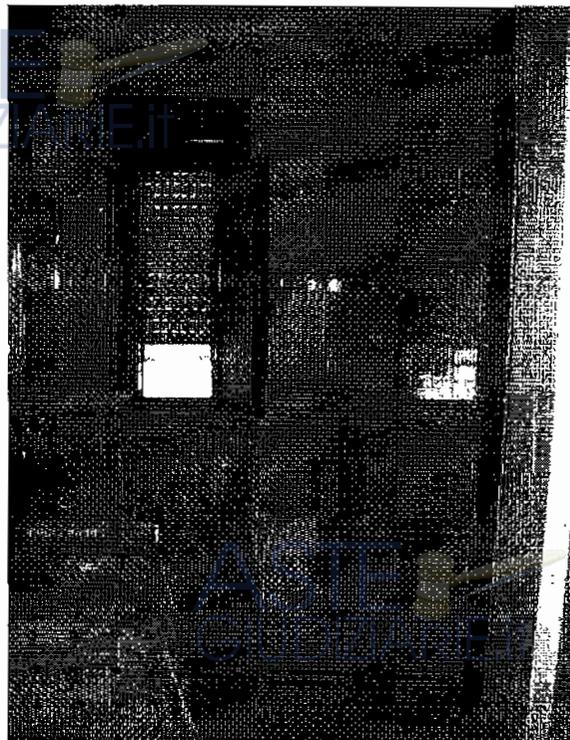
60



61



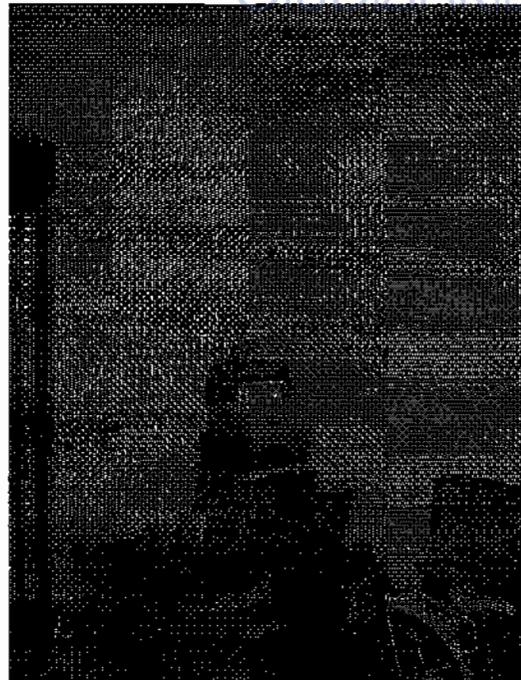
62



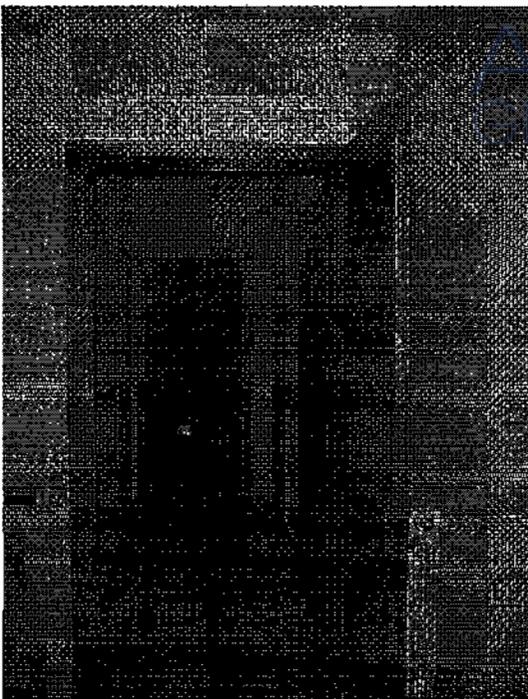
63



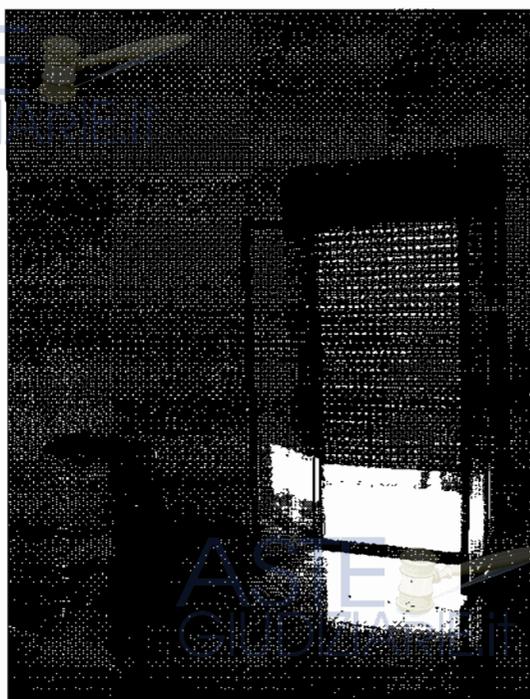
64



65



66



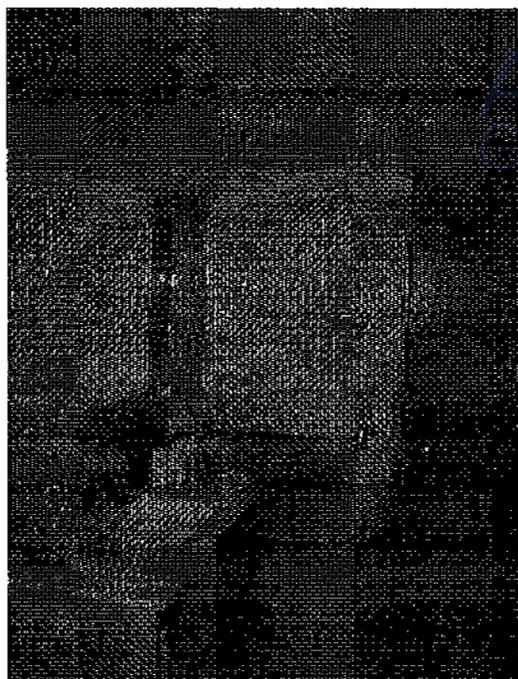
67



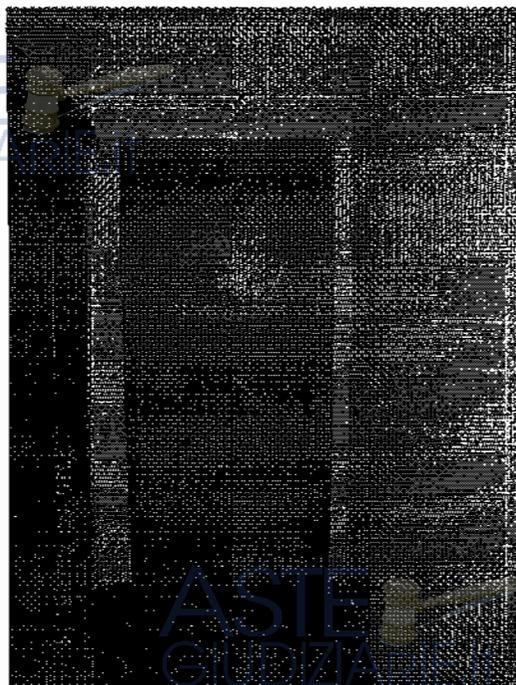
68



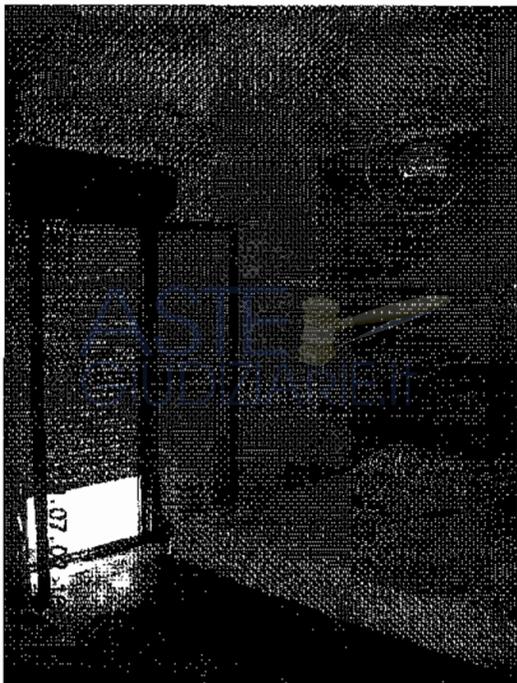
69



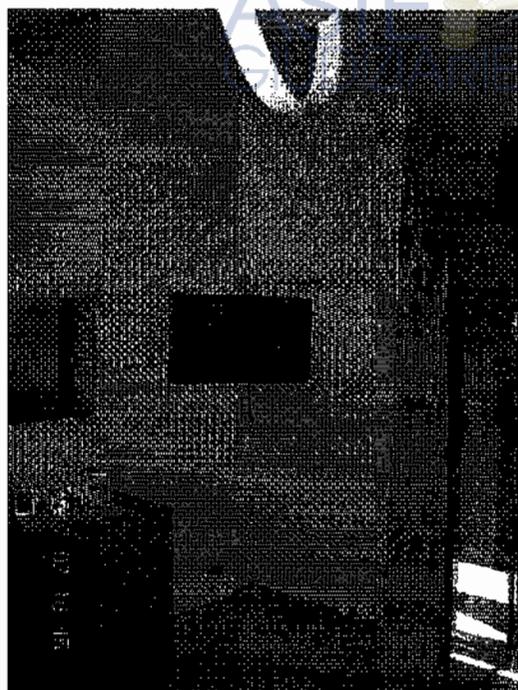
70



71



72



73



74



75



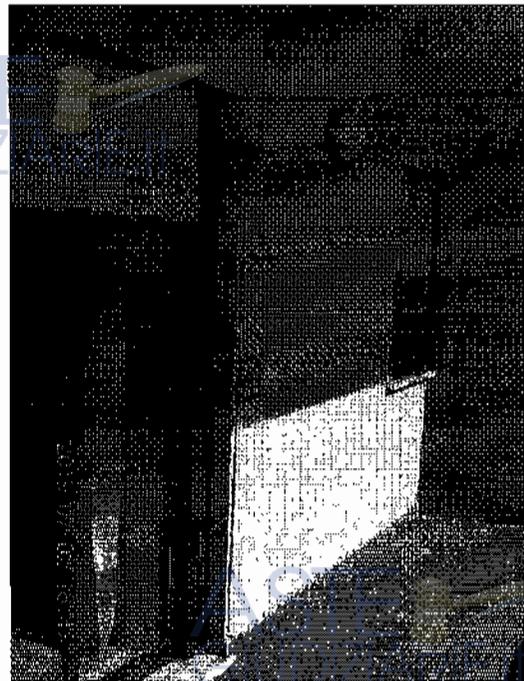
76



77



78



79



80



81

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

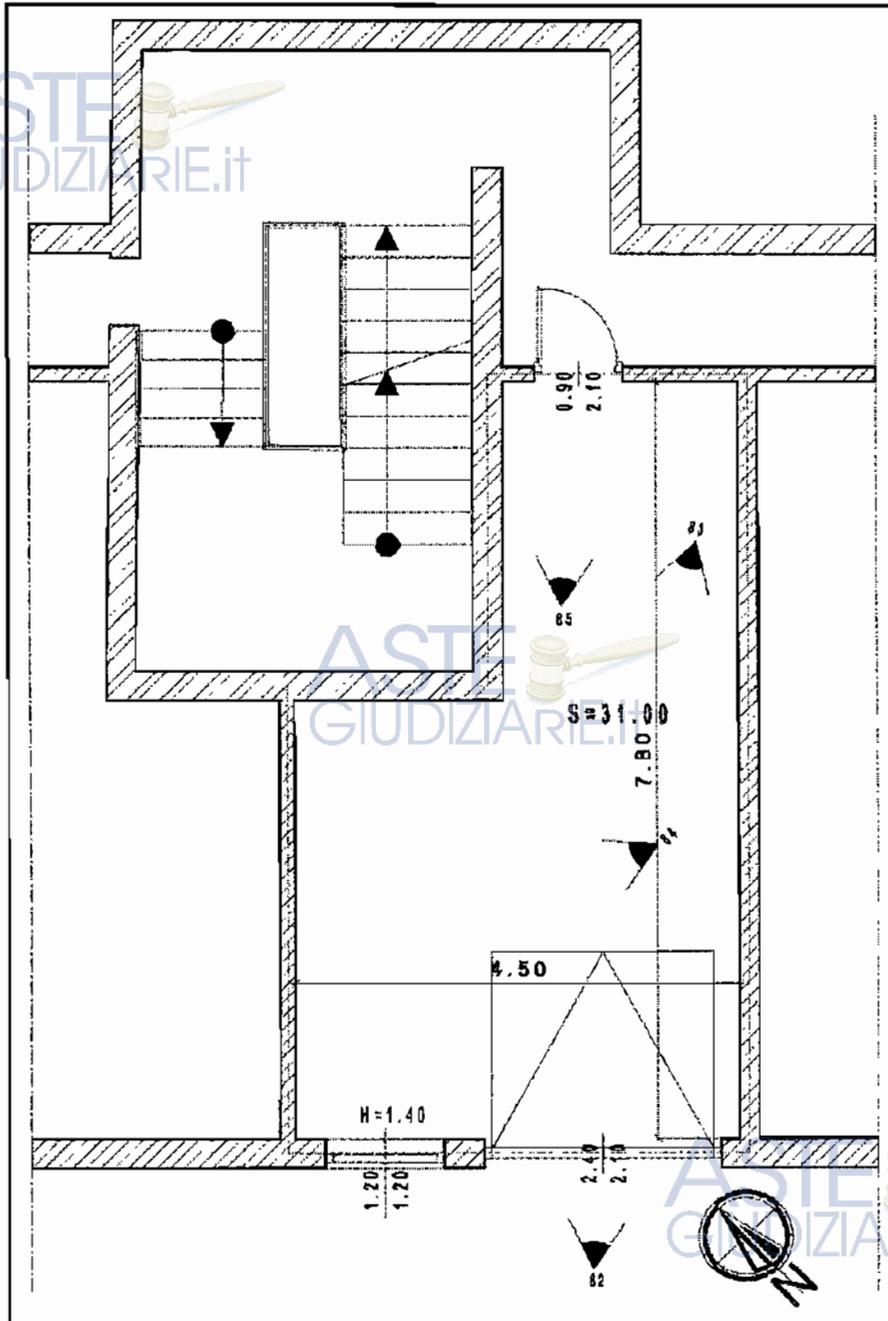
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva 153/2015

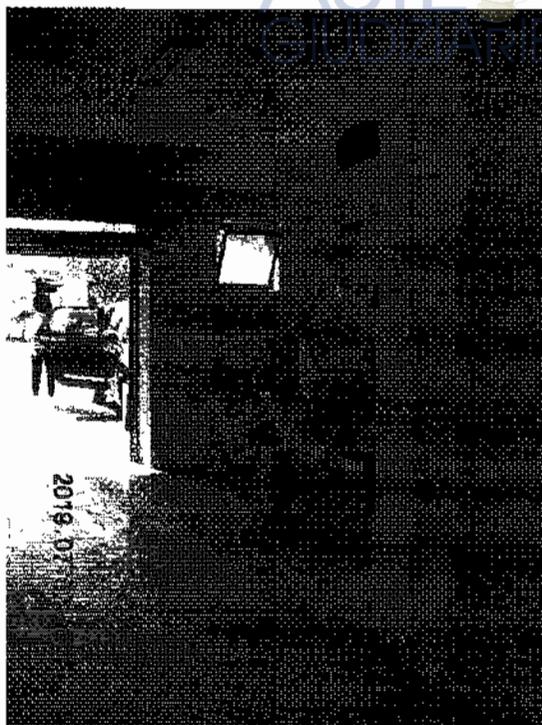
pag. 43

**Planimetria fuori scala box in Via Tuostolo - coni ottici – Foglio 7, particella 800, sub 16, piano S1, int.15, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, R.c. € 27,48, Via Tuostolo;**

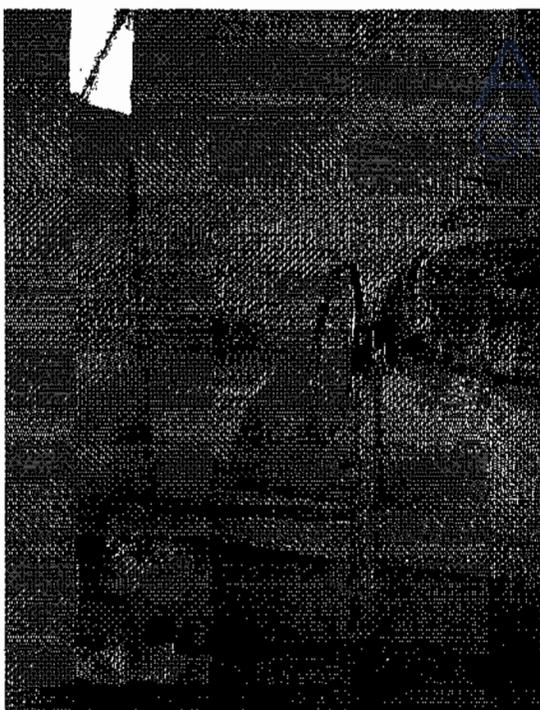




82



83



84



85

## **Calcolo delle superfici**

### ***Principio adottato***

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

### ***Superficie commerciale***

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### **Misurazione**

#### ***Vani principali e accessori diretti***

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

## **Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 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:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

In riferimento alla planimetria riportata a pag.19, nella quale con linea tratteggiata si evidenzia la superficie dei vani principali pari a mq 110,20, il locale di sgombero/deposito, con accesso diretto, avente superficie pari a mq 47,14 da considerare al 50% e lo spazio scoperto esclusivo di mq 12,64 da calcolare al 10%, otteniamo la superficie commerciale pari a :

$$\text{mq } 110,20 + \text{mq } 23,57 + \text{mq } 1,264 = \text{mq } 135$$

Superficie utile (sup. calpestabile singoli ambienti)

Amb.	Sogg.	Cucina	Wc1	Wc2	Letto1	Letto2	Camera	Disimp.	Rip.	
mq	36,45	18,97	4,47	9,01	22,39	16,47	15,62	19,04	0,54	143,00

**Per il calcolo della superficie commerciale**, considerando quanto calcolato e riportato in planimetria a pag.25, si evidenzia con linea tratteggiata la superficie dei vani principali pari a mq 159,79, alla quale sommiamo la superficie del terrazzo a livello per una percentuale pari al 30% fino a 25 mq e il 10% per la parte eccedente, e il 10% dell'area scoperta antistante il terrazzo, pertanto si avrà la seguente superficie commerciale:

**mq 159,79 + mq 8,722 + mq 7,462 = mq 176,00**

**Per il calcolo della superficie commerciale**, considerando quanto calcolato e riportato in planimetria a pag.25, si evidenzia con linea tratteggiata la superficie pari a **mq 31,00**. In planimetria il box è posizionato in alto a destra.

**Superficie utile (sup. calpestabile singoli ambienti)**

Amb.	Sogg.	K	Wc1	Wc2	Letto	Camera1	Camera2	Dis.	Rip.	
mq	23,86	11,61	7,11	5,32	16,00	14,00	16,00	12,20	2,57	109,00

**Per il calcolo della superficie commerciale**, considerando quanto calcolato e riportato in planimetria a pag.35, si evidenzia con linea tratteggiata la superficie dei vani principali pari a mq 124,21, alla quale sommiamo la superficie dei terrazzi a livello per una percentuale pari al 30% fino a 25 mq e il 10% per la parte eccedente, pertanto si avrà la seguente superficie commerciale:

**mq 124,21 + mq 9,8 = mq 134,00**

**Per il calcolo della superficie commerciale, considerando quanto calcolato e riportato in planimetria a pag.44, si evidenzia con linea tratteggiata la superficie pari a mq 31,00.**

**Riepilogo superfici commerciali beni pignorati**

Indirizzo	Superficie	mq	C/6	mq	Indirizzo	mq
Via Tuostolo	30	5278	12	316	Via Tuostolo	mq 135,00
Via Bracigliano	24	1026	9	A/2	Via Bracigliano snc	mq 176,00
Via Bracigliano	24	1026	9	316	Via Bracigliano snc	mq 31,00
Via Tuostolo	7	800	6	A/2	Via Tuostolo 2 mt.6	mq 134,00
Via Tuostolo	10	800	16	316	Via Tuostolo	mq 31,00

### **Identificazione progressa dei beni**

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

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

*Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. In L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato regolarmente prima della vendita.

**L'immobile sito in Vico Marcullo, catastalmente individuato nella nota di trascrizione al Foglio 20, P.IIa 5279, Sub 1, attualmente risulta censito con il Sub 6 graffato alla P.IIa 8320 Sub 1, a seguito della soppressione del 23.06.2014, prot. n. SA0174960. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarno, al Foglio 20, P.IIa 5279, di are 1.74, deriva dalla particella 4556 di are 1.74.**

**L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarno, al Foglio 24, P.IIa 1026 (appartamento e posto auto in Via Bracigliano), di are 11.52, deriva dalla particella 684 di are 29.59, già di are 30.26, ex particella 467 di are 81.15 già di are 90.80.**

**L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarno, al Foglio 7, P.IIa 800 (appartamento e box in Via Tuostolo), di are 2.61, deriva dalla particella 140 di are 80.00, già di are 77.93, già di ha 1.13.93, comprende la particella 754 di are 2.07 ex particella 326 di are 37.02.**

**I dati riportati nel titolo di provenienza, nelle note di trascrizione e nell'atto di pignoramento, consentono di individuare univocamente i beni staggiti. Non si segnalano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente durante l'accesso.**

### **Punto C**

#### **Stato di possesso**

- 1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

**Attualmente il locale di Vico Marcullo n.34, foglio 20, p.lla 5279, sub 6, cat. C/3, non è occupato. Valore locativo: €350,00**

**Gli immobili di Via Bracigliano, appartamento e posto auto, foglio 24, sub 9 e sub 3, sono occupati dall'esecutata e dal coniuge. Valore locativo totale: € 450,00**

**L'appartamento di Via Tuostolo, foglio 7, p.lla 800, sub,6 è locato con contratto registrato a Pagani il 20.12.2018 al n.6053, dal 01.12.2018 al 30.11.2022. Il box, sempre in Via Tuostolo, foglio 7, p.lla 800, sub 16, attualmente non è occupato. Valore locativo totale: € 400,00**

## Punto D

### Esistenza di formalità e vincoli o oneri

#### anche di natura condominiale

1. *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
  - *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ad all'attualità;*
  - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
  - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
  - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
  - *Sequestri penali e amministrativi;*
  - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

2. Fornisca le informazioni di cui all'art.173bis, comma 1, n.9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

**Non sono stati riscontrati:**

servitù attive e passive

sequestri penali ed amministrativi

canoni, livelli, diritti demaniali, usi civici.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

1. Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n.20221 registro particolare n.1905 del 6.6.2013 di € 500.000,00 a favore di **Banca della Campania SpA** con sede in Napoli, contro [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 14.5.2013 repertorio n.664. a garanzia della somma di € 500.000,00. Ipoteca, tra le altre, su: **Locale terraneo** - Foglio 20, particella 5279, sub 6, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 132 mq, R.c. € 245,42; Vico Marcullo n.34;

**Appartamento** – Foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.c. € 433,82, Via Bracigliano n.78;

**Posto auto scoperto** - Foglio 24, particella 1026, sub 3, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, R.C. € 36,82, Via Bracigliano n.78;

**Appartamento** – Foglio 7, particella 800, sub 6, piano 2, int.5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. € 352,48, Via Tuostolo;

**Box** – Foglio 7, particella 800, sub16, piano S1, int.15, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, R.C. € 27,48, Via Tuostolo;

di cui è titolare la signora [REDACTED]

2. Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n.20221 registro particolare n.1905 del 6.6.2013 di € 500.000,00 a favore di **Banco Popolare Soc Coop** con sede in Verona, contro [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Nocera Inferiore del 25.7.2013 repertorio n.664. a garanzia della somma di € 107.779,88. Ipoteca, tra le altre, su: **Locale terraneo** - Foglio 20, particella 5279, sub 6, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 132 mq, R.c. € 245,42; Vico Marcullo n.34;

**Appartamento** – Foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.c. € 433,82, Via Bracigliano n.78;

**Posto auto scoperto** - Foglio 24, particella 1026, sub 3, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, R.C. € 36,82, Via Bracigliano n.78;

**Appartamento** – Foglio 7, particella 800, sub 6, piano 2, int.5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. € 352,48, Via Tuostolo;

**Box** – Foglio 7, particella 800, sub16, piano S1, int.15, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, R.C. € 27,48, Via Tuostolo;

di cui è titolare la signora [REDACTED]

**La quota condominiale mensile ordinaria è pari a € 25,00. Ad oggi non risultano quote insolute, né lavori straordinari deliberati.**

## Punto E

### Regolarità urbanistica

1. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di Competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:*
  - *Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*
  - *Accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*
2. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

- *Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. Con mod. in L.24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*
- *Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*
- 3. *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
- *Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*
- 4. *Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o perdita di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.*

La destinazione d'uso degli immobili pignorati è compatibile con la strumentazione urbanistica e con quella censita in catasto.

Il Locale terraneo - Foglio 20, particella 5279, sub 6, piano T, categoria C/3, Vico Marcullo n.34, è stato edificato prima dell'1.9.1967. Lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso del 02.07.2019 è conforme a quanto riportato in catasto. Secondo il PUC de Comune di Sarno, approvato con atto del Consiglio Comunale n.80 del 12.11.2015, l'immobile ricade in zona IR1 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati.

L'appartamento di Via Bracigliano n.78, foglio 24, p.lla 1026, sub 9, è oggetto di domanda di condono prot.18679 del 10.07.1997, inoltrata dal sig. ██████████ **ancora in corso di definizione**, ai sensi della legge 724/94 (All. n.8). Risultano i seguenti versamenti: **Oblazione - Lire 8.332.000** (bollettino n.512/97) e **Oneri di urbanizzazione - Lire 3.699.800** (bollettino n.68/2001). I grafici presentati il 26.06.1999 con nota prot.16736, sono rispondenti a quanto rilevato durante l'accesso del 2.7.2019. Secondo il PUC de Comune di Sarno, approvato con atto del Consiglio Comunale n.80 del 12.11.2015, l'immobile ricade in zona IR2 - Tessuti periurbani di recente formazione consolidati, rischio da frana R1, pericolosità frana P1.

Il posto auto scoperto - Foglio 24, particella 1026, sub 3, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, **Via Bracigliano n.78**, **attualmente, come riscontrato dallo scrivente in sede di accesso ai beni pignorati, risulta essere un box**, per il quale, unitamente al box adiacente (*planimetria a pag.25*), è stata presentata dall'esecutata istanza di condono in data 31.03.2004, prot. 7123, ai sensi della Legge 24.12.2003, n.326 (All. n.9). Per i due box, il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori è pari a € 3.054,00 + € 1.679,70 = € 4.733,70, dei quali l'esecutata ha versato € 1.700,00 per oblazione e € 503,91 per oneri concessori, per un totale pari a € 2.203,91 ai quali bisogna aggiungere € 600,00 per **condonare il sub 3. Si precisa che nell'istanza di condono non sono stati specificati i sub interessati. Pertanto, complessivamente, per l'appartamento e il box si stimano € 1.400,00(millequattrocento) a carico dell'acquirente onde poter concludere l'iter di condono.**

Appartamento e box – ubicati in Via Tuostolo, foglio 7, p.la 800, sub 6 e sub 16 edificato dalla cooperativa "Domus Nostra", la quale con convenzione del 22.12.1982 a rogito del Segretario Generale del Comune di Sarno resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Salerno con verbale n.15 del 24.1.1983, registrata a Salerno il 7.3.1983 al n. 2706, e successiva integrazione, pure del Segretario Generale del Comune di Sarno in data 7.2.1984, registrata a Salerno il 5.3.1984 al n. 3203 (trascritte a Salerno il 19.4.1984 al n. 9156) acquistò dal Comune di Sarno un suolo facente parte del Piano di Zona "167" in Sarno alla via Tuostolo. L'edificazione, cominciata nel 1983, si è conclusa circa due anni dopo, con concessione edilizia n.2076, fascicolo 3/83 del 30.12.1983 (All.n.10) e successive varianti n.2094, prot. 25414 del 29.8.1984 e n.2128, prot.4138 del 18.2.1985. Lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, risulta conforme ai grafici allegati alla concessione edilizia e quanto riportato in catasto. Si riporta in allegato l'art.13 (All.n.11) della succitata convenzione, col quale si stabilisce la inalienabilità degli immobili per 20 anni a partire dal rilascio della licenza di abitabilità e previo pagamento al Comune della somma alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo d'acquisto rivalutato stabilito in convenzione, **tale somma è stimata dallo scrivente in € 1000,00 (mille)**. Non risulta ad oggi rilasciata certificazione abitabilità/agibilità.

## Punto F

### Attestazione di Prestazione Energetica

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

**L'appartamento in locazione sito in Via Tuostolo è dotato di Attestato di Certificazione Energetica allegato al contratto (All.n.12), pertanto lo scrivente ha redatto le certificazioni per l'appartamento di Via Bracigliano e per il locale di Vico Marcullo (All.n.13),inoltrandole telematicamente con i seguenti identificativi di presentazione:**

**AENGR-411444-05/01/2020 10.54.59.953 (Appartamento)**

**AENGN-91903-05/01/2020 12.18.12.185 (Locale C/3)**

## Punto G

### Formazione dei lotti

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

*Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.;*



*Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt.720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

**Gli immobili, appartenenti all'esecutata in piena proprietà, saranno venduti in tre lotti, così come riportato nella tabella sottostante.**

**Lotto n.1 – Piena proprietà**

**Lotto n.2 – Piena proprietà**

**Lotto n.3 – Piena proprietà**



**Punto H**  
**Valore del bene e costi**

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

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

2. *Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente:*

*Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; Il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

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

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

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

#### **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI**

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

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

**PRIMO METODO**

**STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

**Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti a Sarno.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Sarno:

Nome agenzia: Del Priore Immobiliare

Indirizzo: Via Buonaiuto, 22

**Valutazione locale C/3 – VICO MARCULLO: € 45.000,00**

**Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA BRACIGLIANO: € 200.000,00**

**Valutazione BOX C/6 VIA BRACIGLIANO: € 30.000,00**

**Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA TUOSTOLO: € 130.000,00**

**Valutazione BOX C/6 VIA TUOSTOLO: € 25.000,00**

Tecnica di valutazione: A corpo

Nome agenzia: Robustelli Immobiliare

Indirizzo: Via Prolungamento Matteotti, 84

**Valutazione locale C/3 – VICO MARCULLO: € 50.000,00**

**Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA BRACIGLIANO: € 210.000,00**

**Valutazione BOX C/6 VIA BRACIGLIANO: € 32.000,00**

**Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA TUOSTOLO: € 135.000,00**

**Valutazione BOX C/6 VIA TUOSTOLO: € 25.000,00**

Tecnica di valutazione: A corpo

Nome agenzia: IDEA CASA

Indirizzo: Corso Giovanni Amendola, 11

Valutazione locale C/3 - VICO MARCULLO: € 45.000,00

Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA BRACIGLIANO: € 215.000,00

Valutazione BOX C/6 VIA BRACIGLIANO: € 35.000,00

Valutazione APPARTAMENTO A/2 VIA TUOSTOLO: € 134.000,00

Valutazione BOX C/6 VIA TUOSTOLO: € 28.000,00

Tecnica di valutazione: A corpo

Calcolando la media, otteniamo i seguenti valori per i beni staggiti:

LOCALE C/3 - VICO MARCULLO	€ 45.870,00
APPARTAMENTO A/2 VIA BRACIGLIANO	€ 215.350,00
BOX C/6 VIA BRACIGLIANO	€ 32.350,00
APPARTAMENTO A/2 VIA TUOSTOLO	€ 133.000,00
BOX C/6 VIA TUOSTOLO	€ 26.000,00

**SECONDO METODO**

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**



**Localizzazione GEOPOI – Locale Vico Marcullo**

**Agenzia Entrate** delle Finanze  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
 Provincia: SALERNO  
 Comune: SARNO

Poscia/zona: Semicentro/ZONA A, SUD DI B.L.V.PEDAGNALLI, S.P.S. TRIANO DA VADE  
 Codice zona: ORO, MASSERIA DELLA CORTE, S8367, GARIGLIANO, RUOTOLO, MTO  
 MATTEOTTI, V.BRACIGLIANO  
 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	940	1450	L	5,2	7,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

**Localizzazione GEOPOI – Beni in Via Bracigliano**

**Agenzia Entrate** delle Finanze  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
 Provincia: SALERNO  
 Comune: SARNO

Poscia/zona: Periferico/SS 367/V.S. VALENTINO, SP AMENDOLA/V.VECCHIA LAVORO  
 VORATE  
 Codice zona: CENTRO, V.PIOPPAZZE, V.QUATTROFURNI, V.POSSALUPARA, V.S.VITO, VI  
 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 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	950	1400	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	1200	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	970	1300	L	4	5,6	L
Villa e Villini	Normale	1000	1500	L	3,1	4,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Localizzazione GEOPOI – Beni in Via Tuostolo

**Agenzia Entrate** delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

BaseLazione: Periferica/SP 74,VINGEGNO,V.SARNO PALMA,V. PONTE SAN MICHELE, ARIA DELLA FOCE,V.LE NOCI,V.CORTADONICA

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1130	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1050	L	2,1	2,9	L
Box	Normale	890	1000	L	3,9	4,4	L
Ville e Villini	Normale	990	1200	L	2,5	3,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)




**Locale terraneo sito in Vico Marcullo**

**Considerando un valore medio pari a 1.195,00 €/mq per i negozi e applicando i coefficienti di differenziazione riportati in tabella:**

<p><b>Coefficiente di zona</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazione sociale</li> <li>• Distanza dal Centro di aggregazione</li> <li>• Importanza</li> <li>• Ciber</li> <li>• Urbanizzazione</li> <li>• Panoramica</li> <li>• Presenza di agenti artificiali (grafici, grafici, ecc.)</li> <li>• Presenza di attraversamenti artificiali (viali, ponti)</li> </ul>	<p><b>0,75</b></p>
<p><b>Coefficiente globale edificio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazione impianti tecnologici (gas, acqua, luce ecc.)</li> <li>• Qualità architettonica ( articolazione progettuale, decori, ecc.)</li> <li>• Stato di conservazione</li> <li>• Parametri sociali abitanti immobile</li> </ul>	<p><b>0,65</b></p>
<p><b>Coefficiente funzionale alloggio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Illuminazione</li> <li>• Ventilazione</li> <li>• Sottoserramento</li> <li>• Dimensioni ambienti</li> <li>• Disposizione ambienti</li> </ul>	<p><b>0,70</b></p>

Otteniamo:

€/mq 1195 x (0,75 x 0,65 x 0,70) = **€/mq 407,80**



**Per cui il più probabile valore di mercato del locale terraneo considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati a pagina 28, sarà pari a:**



**Appartamento e box siti in Via Bracigliano**

Considerando un valore medio pari a 1.175,00 €/mq per le abitazioni civili e applicando i coefficienti di differenziazione riportati in tabella:

<p>Coefficiente di zona</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situazione sociale</li> <li>Distanze dal centro di popolazione</li> <li>Importanza</li> <li>Obere</li> <li>Urbanizzazione</li> <li>Panoramia</li> <li>Presenza elementi edilizi storici (palazzi ecc.)</li> <li>Presenza di altri elementi edilizi (villini, palazzi)</li> </ul>	<p>1,00</p>
<p>Coefficiente globale edificio</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazione impianti tecnologici (gas, acqua, luce ecc.)</li> <li>Qualità architettonica ( articolazione progettuale, decori, ecc.)</li> <li>Stato di conservazione</li> <li>Parametri sociali abitanti immobile</li> </ul>	<p>1,05</p>



Coefficiente funzionale alloggio	• Ubicazione • Dotazione • Spaziamento • Dimensione • Ambienti • Disposizione • Ambienti	1,05
-------------------------------------	--	------

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Otteniamo:

$$\text{€/mq } 1.175 \times (1,00 \times 1,05 \times 1,05) = \text{€/mq } 1.295,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del locale terraneo considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati a pagina 46, sarà pari a:

**PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO IN VIA BRACIGLIANO**  
**€/mq 1.295,00 x 37,80 mq = € 48.951,00**

**Per il box**, considerando un valore medio pari a 1.135,00 €/mq e applicando i coefficienti di differenziazione di 0,90 per l'ubicazione/manovra, 1,00 per la dotazione tecnologica e 1,00 per la funzionalità e capienza, otteniamo un valore di **1.021,50 €/mq** che moltiplicato per la superficie commerciale di 31,00 mq, restituisce un probabile valore di mercato pari a :

**PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO BOX**  
**IN VIA BRACIGLIANO**  
**€/mq 1.021,50 x 31,00 mq = € 31.670,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Appartamento e box siti in Via Tuostolo**

**Considerando un valore medio pari a 1.000,00 €/mq per le abitazioni civili e applicando i coefficienti di differenziazione riportati in tabella:**

<p><b>Coefficiente di zona</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situazione sociale</li> <li>• Distanza dal centro di maggiore interesse</li> <li>• Opere urbanizzazione</li> <li>• Panoramica</li> <li>• Presenza elementi architettonici (grattacieli ecc.)</li> <li>• Presenza di attraversamenti ufficiali (viali, ponti)</li> </ul>	<p><b>0,90</b></p>
<p><b>Coefficiente globale edificio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazione impianti tecnologici (gas, acqua, luce ecc.)</li> <li>• Qualità architettonica ( articolazione progettuale, decori, ecc.)</li> <li>• Stato di conservazione</li> <li>• Parametri sociali abitanti immobile</li> </ul>	<p><b>1,00</b></p>
<p><b>Coefficiente funzionale alloggio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Illuminazione</li> <li>• Ventilazione</li> <li>• Squeдрamento</li> <li>• Dimensione ambienti</li> <li>• Disposizione ambienti</li> </ul>	<p><b>1,05</b></p>

Otteniamo:

$$\text{€/mq } 1.000 \times (0,90 \times 1,05 \times 1,10) = \text{€/mq } 1.040,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del locale terraneo considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati a pagina 46, sarà pari a:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO IN VIA TUGESPOLA

$$\text{€/mq } 1.040,00 \times 31,00 \text{ mq} = \text{€ } 32.240,00$$

Per il box, considerando un valore medio pari a 945,00 €/mq e applicando i coefficienti di differenziazione di 1,00 per l'ubicazione/manovra, 0,80 per la dotazione tecnologica e 1,05 per la funzionalità e capienza, otteniamo un valore di **794,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie commerciale di 31,00 mq, restituisce un probabile valore di mercato pari a :

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO BOX IN VIA TUGESPOLA

$$\text{€/mq } 794,00 \times 31,00 \text{ mq} = \text{€ } 24.614,00$$

**TERZO METODO**

**STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

**Locale terraneo – Vico Marcullo**

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

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

V = valore fabbricato

$$Rn = RI - Sp$$

RI = Reddito lordo del proprietario

Sp = Spese di gestione del Proprietario

Il reddito lordo calcolato facendo riferimento alle quotazioni degli affitti rilevate presso le agenzie immobiliari dislocate sul territorio del comune di Sarno, menzionate a pagina 65, ammonta a € 350,00.

**Caratteristiche (ESRTINSECHE E INTRINSECHE) che influenzano il saggio di capitalizzazione**

Caratteristiche di tipicità e collegamento	
<b>Presenza di attrezzature collettive</b>	<b>±0,28%</b>
Qualificazioni ambientali	
<b>Livello inquinamento – presenza di verde</b>	<b>±0,08%</b>
Qualità di pianificazione	
<b>Caratt. Prospicienza e luminosità</b>	<b>±0,20%</b>
Qualità spaziale pianificata	
<b>Livello tecnologico e finiture interne</b>	<b>±0,16%</b>
Necessaria manutenzione	
<b>Età edificio</b>	<b>±0,10%</b>

Partendo da un saggio medio del 4% (per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche ( tabella a pag.75) che influenzano il saggio si ha:

$$4-0,10-0,20+0,15+0,08+0,20+0,20-0,08+0,16+0,12+0,10= 4,63$$

Rendito lordo mensile	€ 390,00
Rendito lordo annuale	€ 4.200,00
Spese in detrazione	774,00
Rendito netto annuale	€ 3.276,00
Saggio di capitalizzazione	4,63%
Valore di mercato	€ 70.760,00

In conclusione, calcolando la media tra i tre valori ottenuti precedentemente, si ha:

$$(\text{€ } 46.670 + \text{€ } 55.100 + 70.760) / 3 = \text{€ } 57.510,00$$

Il più probabile valore di mercato del locale in Vice Mercato sarà pari a  
**€ 57.510,00 (cinquantasettemilacinquecento)**

**STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE**  
**Appartamento e box sito in Via Bracigliano**



Il reddito lordo calcolato facendo riferimento alle quotazioni degli affitti rilevate presso le agenzie immobiliari dislocate sul territorio del comune di Samo, menzionate a pagina 65 e considerando il valore medio riferito alle quotazioni GEOPOI-OMI, riportate alla pagina 67, ammonta a € 550,00.

Partendo da un saggio medio del 4% (per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche che influenzano il saggio (tabella a pag.75) si ha:

$$4-0,15+0,20-0,15-0,08-0,36-0,20+0,08-0,16-0,12-0,10= 2,96$$

Reddito lordo mensile	€ 550,00
Reddito lordo annuale	€ 6.600,00
Spesa in detrazione	-22%
Reddito netto annuale	€ 5.148,00
Saggio di capitalizzazione	2,96%
Valore di mercato	€ 173.920,00



In conclusione, calcolando la media tra i tre valori ottenuti precedentemente, si ha:

$$(\text{€ } 208.350 + \text{€ } 227.920 + 173.920)/3 = \text{€ } 203.400,00$$

Il più probabile valore di mercato del appartamento sito in Via  
Bragigliano, sarà pari a:  
**€ 203.400,00 (duecentotrentaquattromila)**

Considerando per il box un canone di 100,00 € e considerando un saggio del 4% con fattori correttivi relativi alla ubicazione periferica e in piccolo centro urbano (+0,10), stato manutentivo e impiantistica (-0,20), dimensioni e spazi manovra (- 0,20), età (-0,20) difficoltà locative (+0,10), otteniamo un saggio finale del 3,60%.

Reddito lordo mensile	€ 100,00
Reddito lordo annuale	€ 1.200,00
Spese in detrazione	- 23%
Reddito netto annuale	€ 936,00
Saggio di capitalizzazione	3,60%
Valore di mercato	€ 26.000,00

Infine, calcolando la media tra i tre valori ottenuti dai metodi di stima utilizzati si ha un probabile valore di mercato del box pari a:

$$(\text{€ } 32.350 + \text{€ } 31.670 + \text{€ } 26.000)/3 = \text{€ } 30.000$$

Il probabile valore di mercato del box pari a  
**€ 30.000,00 (trentamila)**

### **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

#### **Appartamento e box sito in Via Tuostolo**

Il reddito lordo calcolato facendo riferimento alle quotazioni degli affitti rilevate presso le agenzie immobiliari dislocate sul territorio del comune di Sarno, menzionate a pagina 65 e considerando il valore medio riferito alle quotazioni GEOPOI-OMI, riportate alla pagina 67, ammonta a **€ 400,00**.

Partendo da un saggio medio del 4% (per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche che influenzano il saggio (tabella a pag.75) si ha:

$$4+0,22-0,15-0,18-0,08-0,25-0,20-0,08-0,10-0,10-0,10= 2,98$$

Reddito lordo mensile	€ 400,00
Reddito lordo annuale	€ 4.800,00
Spese In detrazione	23%
Reddito netto annuale	€ 3.744,00
Saggio di capitalizzazione	2,98%
Valore di mercato	€ 125.650,00

In conclusione, calcolando la media tra i tre valori ottenuti precedentemente, si ha:

$$(\text{€ } 133.000 + \text{€ } 139.360 + 125.650) / 3 = \text{€ } 132.670,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Via Tullio  
Sartorio  
**€ 132.670,00 (centomila duecento sessantasette)**

Considerando per il box un canone di 80,00 € e considerando un saggio del 4% con fattori correttivi relativi alla ubicazione periferica e in piccolo centro urbano (+0,10), stato manutentivo e impiantistica (-0,20), dimensioni e spazi manovra (-0,20), età (-0,20) difficoltà locative (+0,10), otteniamo un saggio finale del 3,60%.

Reddito lordo mensile	€ 80,00
Reddito lordo annuale	€ 960,00
Spese in detrazione	22%
Reddito netto annuale	€ 750,00
Scatto di capitalizzazione	3,60%
Valore di mercato	€ 20.830,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Infine, calcolando la media tra i tre valori ottenuti dai metodi di stima utilizzati si ha un probabile valore di mercato del box pari a:

$$(\text{€ } 26.000 + \text{€ } 23.450 + \text{€ } 20.830) / 3 = \text{€ } 23.430$$

Il probabile valore di mercato del box sarà pari a:  
**€ 23.430,00 (ventitré mila quattrocentotrenta)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Lotto numero 1 – Piena proprietà immobile ubicato in Sarno Vico Marcullo, 34:**

Locale al piano terra, composto da ampio locale fronte strada con bagno e ripostiglio, sulla parte retrostante sono ubicati tre ambienti e un ampio locale di sgombero a sinistra confinante con beni [REDACTED] su due lati, Vico Marcullo, beni [REDACTED], con beni di [REDACTED] con eredi [REDACTED], riportato in Catasto del Comune di Sarno al Foglio 20, particella 5279, sub 6, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 132 mq, R.c. € 245; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 15.01.2020, l'edificazione è di epoca anteriore al primo settembre 1967. Pervenuto in piena proprietà all'esecutata, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Raffaele Laudisio di Sarno del 4.3.1997, repertorio n.16355, trascritto a Salerno il 25.3.1997 ai nn.8758/7150.

**PREZZO BASE: € 57.500,00**

**Lotto numero 2 – Piena proprietà Appartamento e Box in Via Bracigliano snc..**

Trattasi di una porzione di fabbricato sito in zona residenziale del comune di Sarno, la cui edificazione è stata ultimata nel 1999. L'appartamento al piano terra, costituito da cucina, ampio soggiorno, tre camere e due bagni e il posto auto sono dotati di accesso indipendente, giardino pertinenziale a Sud-Ovest e terrazzo a livello sul giardino, l'appartamento è accessibile sia da Sud-Est che da Nord-Est, confinante a Sud-Est area comune, a Nord-Ovest con Sub 8 e a Sud-Ovest con stradina di accesso. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 15.10.2020, Catastalmente Individuati al Foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.c. € 433,82, e Foglio 24, particella 1026, sub 3, piano T.

L'appartamento, è oggetto di domanda di condono prot.18679 del 10.07.1997, ancora in corso di definizione, ai sensi della legge 724/94. Risultano i seguenti versamenti: Oblazione – Lire 8.332.000 (bollettino n.512/97) e Oneri di urbanizzazione – Lire 3.699.800 (bollettino n.68/2001). Il posto auto scoperto attualmente, risulta essere un box, per il quale, unitamente al box adiacente è stata presentata di condono in data 31.03.2004, prot. 7123,

ai sensi della Legge 24.12.2003, n.326. La consistenza staggita è pervenuta all'esecutata in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder di Sarno del 5.7.2001, repertorio n. 28038, trascritto a Salerno il 16.7.2001 ai nn.19263/15106.

## **PREZZO BASE: € 232.000,00**

### **Lotto numero 3 – Piena proprietà Appartamento e Box in Tuostolo.**

Appartamento, al secondo piano facente parte del fabbricato "D" del complesso residenziale "Cooperativa Domus Nostra", composto di quattro vani ed accessori con tre terrazzi a livello ubicati Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest, la palazzina non è dotata di ascensore. Confinante a Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest con area comune, a Sud-Ovest con Sub 7, pianerottolo e gabbia scala. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 15.10.2020, catastalmente individuato al Foglio 7, particella 800, sub 6, piano 2, int.5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.c. € 352,48.

Box, ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile di cui fa parte l'appartamento, confina con area condominiale, corridoio condominiale e subb 15 e 17, dotato di porta basculante ad apertura manuale, luce su area condominiale, impianto elettrico e pavimentazione in klinker. Il complesso edilizio è stato edificato con convenzione del 22.12.1982 a rogito del Segretario Generale del Comune di Sarno resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Salerno con verbale n.15 del 24.1.1983, registrata a Salerno il 7.3.1983 al n. 2706, e successiva integrazione, pure del Segretario Generale del Comune di Sarno in data 7.2.1984, registrata a Salerno il 5.3.1984 al n. 3203 (trascritte a Salerno il 19.4.1984 al n. 9156). L'edificazione, cominciata nel 1983, si è conclusa circa due anni dopo, con concessione edilizia n.2076, fascicolo 3/83 del 30.12.1983 e successive varianti n.2094, prot. 25414 del 29.8.1984 e n.2128, prot.4138 del 18.2.1985. Gli immobili sono pervenuti all'esecutata, in regime di separazione dei beni, con scrittura privata di assegnazione a soci per notar Guglielmo Barela di Salerno del 17 e 31 luglio 1989, repertorio n. 60763, trascritta a Salerno il 3.8.1989 ai nn.21247/16760.

## **PREZZO BASE: € 155.100,00**

Elenco allegati



- *Allegato 0: Ricevute invio esecutata e al creditore procedente e intervenuti*
- *Allegato 1: Verbale accesso del 02.07.2020*
- *Allegato 2: Certificati matrimonio e residenza*
- *Allegato 3: Certificazione notarile*
- *Allegato 4: Atto di acquisto in favore del debitore – Locale Vico Marcullo*
- *Allegato 5: Atto di acquisto in favore del debitore – Beni Via Bracigliano*
- *Allegato 6: Atto di acquisto in favore del debitore – Beni Via Tuostolo*
- *Allegato 7: Contratto affitto Via Tuostolo*
- *Allegato 8 : Richiesta Condono appartamento in Via Bracigliano*
- *Allegato 9: Richiesta Condono box in Via Bracigliano*
- *Allegato 10: Concessione edilizia beni Via Tuostolo*
- *Allegato 11: Art.13 Convenzione Via Tuostolo*
- *Allegato 12: APE Via Tuostolo*
- *Allegato 13: APE Vico Marcullo e Via Bracigliano*
- *Allegato 14: Visure, mappe e planimetrie catastali.*



Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856.25.14 - Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



Secondo quanto previsto dalla procedura, viene depositato il presente elaborato composto da n. 84 pagine, con i relativi allegati sopraindicati. Il sottoscritto, ha inoltre provveduto ad inoltrare tramite pec l'elaborato peritale alle parti interessate. Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Nocera Inferiore, 14.01.2020



Il ctu

Arch. Fabio Fiorenza



Procedura Esecutiva 153/2015

pag. 85