

**Arch. Marco Onesti**

Via Vittorio Veneto n. 37, Cava de' Tirreni (SA) 84013 cell. 3393552999, tel/Fax 089/465481

**Tribunale Di Nocera Inferiore**  
Prima Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva promossa da:  
R.G.Esec N. 225/2013**

**Giudice Esecutore: Dott. Luigi Bobbio**

**Relazione**

**Allegati**

**Data:**

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

**Udienza fissata:  
Valore del bene**

## PREMESSA

In data 13/03/2018 il sottoscritto arch. Marco Onesti con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) alla via Vittorio Veneto 37, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore – Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 225/2013 Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.r.l. contro + 1, invitandomi a comparire per prestare giuramento di rito e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

## QUESITI

### -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 idonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 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 in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) *Estratto di matrimoni con annotazione marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una 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 ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;*

### -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, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esiste (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 le 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. del 30 D.P.R. 6 giugno 200.p.c. e dell'1, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avvio 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.

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

-i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per 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 presunti. 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 catastalmente prima della vendita.**

-C-

#### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la determinazione 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 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**-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 tutti 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 ed 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 ed 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. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. Cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura 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.

**-E-**

**Regolarità edilizia ed 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 causa dell'aggiudicatario entro centoventi 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. 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, allegando 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.*

*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, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risalente 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 ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

1) Verifichi se l'immobile 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.

-G-

#### **Formazione Lotti**

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

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, proceda 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 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.

-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 valore 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 e 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 sidime 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 della 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 commerciabili.

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

**L'esperto allegli alla relazione:**

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese

dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

### **I Sopralluoghi:**

1. In data 05/04/2018 alle ore 10.00 il sottoscritto arch. Marco Onesti, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Dott. Fabio Sorrento si è recato sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali, e precisamente in Scafati (SA) alla via San Pietro n.20.  
All'accesso sono presenti il Sig..... durante il primo accesso il sottoscritto effettua una prima identificazione dello stato dei luoghi con rilievo metrico e fotografico, è precisa che l'immobile in via San Pietro n.20, identificato al NCEU Foglio 19, plla 124, sub. 1, risulta, identico, da come rappresentata sulle planimetrie catastali. In tale sede il sottoscritto effettua rilievi metrici e fotografici, e veniva chiuso il verbale (*allegato n.1*).

### **Risposta ai quesiti**

-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 idonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

#### **A1 Completezza della documentazione di cui all'art.576 c.p.c.**

Dall' esame della documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore si evince che gli atti necessari sono completi e pertanto si può procedere alla redazione della consulenza di stima.

- Atto di pignoramento immobiliare del 16/10/2017 – Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.r.l.
- Certificato notarile redatto dal notaio Dott. Luigi Capobianco del 26/03/2014.

**Dall'esame della certificazione notarile** redatta dal notaio Dott. Luigi Capobianco relativa alla consistenza immobiliare censita nel Comune di Scafati alla via San Pietro n.20, l'immobile risultano appartenere a:

Sig. .... viene immesso nel possesso dell'immobile, con atto a rogito notaio D'Amato in data 13/06/2000 contenete compravendita in regime di comunione di beni con il coniuge .....

|                                                                                                                                     | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1                                                                                                                                   | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo                                                                                                                           |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
| proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni                                                                                       |        |                             |     |           |        |             |                |          |
| Atto pubblico del 13/06/2000 prot. 155946 trascr. dal 10/08/2000 rep. 19389 Rogante: D'Amato Tommaso Angri<br>Reg. n. 15054, 1/2000 |        |                             |     |           |        |             |                |          |

A tutt'oggi il suddetto immobile risulta liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, a partire dal 1989 a tutto il 2013, ad eccezione di quanto segue:

**Trascrizioni:**

**verbale di pignoramento immobile** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 17/10/2013 a favore Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.r.l. con sede in Scafati C.F.: 00252880653

e contro i signori ..... gravate sopra immobile descritto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2013 ai n. 42386/34570.

**Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 27/03/2005 per la somma di € 100.000,00 a garanzia di capitale di 50.000,00, da rimborsare in 10 anni, gravante sopra l'immobile descritto, a favore Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.c.r.l. con sede in Scafati C.F.: 00252880653 e contro i Sig.ri ..... iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/05/ 2005 ai nn. 21816/41445.

- 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 in atti).*

**Proprietà**

L' immobili è pervenuto al sig. ...., con atto a rogito del Notaio Dott. Tommaso D'Amaro in data 13/06/2000 rep. 19389 racc. 6060 (allegato n.2);

- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*  
c) *Estratto di matrimoni con annotazione marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*  
d) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Trattasi di persona fisica pertanto dall'acquisizione dell'estratto di matrimonio si evince che: il matrimonio è stato contratto nel Comune di Scafati il giorno 11/del mese di giugno dell'anno 1973 numero 73 serie A parte 2 anno 1973, annotazioni: nessuna (vedi allegato 3),

- 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 ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.*

Agli atti è presente la certificazione notarile Dott. Luigi Capobianco del 26 Marzo 2014.

**-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 bei.



### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

L'immobile oggetto della presente procedura:

|                                                                                                                                     | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1                                                                                                                                   | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo                                                                                                                           |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
| Atto pubblico del 13/06/2000 prot. 155946 trascr. dal 10/08/2000 rep. 19389 Rogante: D'Amato Tommaso Angri<br>Reg. n. 15054, 1/2000 |        |                             |     |           |        |             |                |          |

Il rilievo metrico effettuato durante l'operazione peritale hanno permesso di restituire la planimetria dello stato attuale dei luoghi (vedi allegato 4), utili ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico (vedi allegato 5).

### **Ubicazione e descrizione**

L'immobile è ubicato nel Comune di Scafati alla via San Pietro n.20.



L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Scafati alla via San Pietro n.20, ad esso si arriva, uscendo dall'autostrada E 45 percorrendo la Strada Statale 18 in direzione via Trieste per arrivare a via San Pietro.

Trattasi di locale commerciale C/1 (*Negozio e Botteghe*) con ingresso direttamente da via San Pietro. L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato storico di civile abitazione costituito da due piano fuori terra, realizzato con muratura perimetrale portante e con cieli degli ambienti a volte e solai di tipo ligneo.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da tre ambienti comunicanti di forma rettangolare, entrando, si accede ad un ambiente di forma rettangolare con volta di tipo a SCHIFO (*Volta a schifo, derivata dalla volta a padiglione sezionata da un piano orizzontale, espediente per ottenere una superficie piana per decorazioni; usata specialmente nelle sale di rappresentanza dei palazzi dal Rinascimento in poi.*) con altezza interna min. H= 2,90 mentre quella max. H= 4,55. Di fronte l'ingresso vi è una porta che comunica con il secondo ambiente anch'esso di forma rettangolare e copertura a volta, tale ambiente ha le stesse altezze interne di quello precedente e con due aperture sulla parete sinistra che affacciano nell'androne del portone. Tramite una porta, si accede ad un vano sottoscala e sulla destra si trova il bagno e anti-bagno.

In tale ambiente entrando sulla sinistra vi è un'apertura che affaccia all'interno dell'androne del fabbricato, e un'apertura sulla parete nord, mentre nel bagno vi è di una piccola apertura per l'aerazione.

L'immobile confina ad Est con altra proprietà, a Nord all'interno della corte, Ovest interno del portone e a Sud con via San Pietro. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta con intonaco esterno di colore bianco ed alcune zone sono evidenti parti di distacco dello stesso. L'interno dell'immobile risulta tinteggiato con intonaco di colore rosa fino alla base delle volte e di colore bianco le volte. La pavimentazione è di tipo piastrelle in graniglia di marmo, mentre in bagno di tipo gres porcellanato, sono evidenti in alcune zone tracce di infiltrazione di umidità in prossimità delle pareti perimetrali. Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta in uno stato di non utilizzo degli ambienti e sono occupati da mobili per l'esercizio di agenzia assicurativa, risulta staccata la corrente elettrica e l'acqua. Tale immobile necessita di una manutenzione ordinaria.

### Consistenza catastale

L'immobile è univocamente identificato al N.C.E.U. come di seguito riportato:

|                                                                                                                                     | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1                                                                                                                                   | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo                                                                                                                           |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
| Atto pubblico del 13/06/2000 prot. 155946 trascr. dal 10/08/2000 rep. 19389 Rogante: D'Amato Tommaso Angri<br>Reg. n. 15054, 1/2000 |        |                             |     |           |        |             |                |          |

### Superficie commerciale ed utile

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

| Superficie Utile |                 |
|------------------|-----------------|
| Ufficio 1        | mq 23,45        |
| Ufficio 2        | mq 17,80        |
| Sottoscala       | mq 7,40         |
| Wc               | mq 2,50         |
| <b>TOTALE</b>    | <b>Mq 51,15</b> |

La superficie commerciale viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti /cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Dalla Tabella si può desumere una Superficie Utile di mq. 51, 15 e Superficie Commerciate di:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Superficie Com. | mq 82,90 |
|-----------------|----------|

**TOTALE sup.com. = Mq 82,90**

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esiste (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.*

Dall'indagine svolte durante i sopralluoghi effettuati all'immobili in oggetto, e le planimetrie assunte al Catasto Urbano di Salerno con i documenti agli atti, risulta:

L'immobile oggetto di pignoramento non risultano pertinenze, e non è soggetto a regolamento condominiale.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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. del 30 D.P.R. 6 giugno 200.p.c. e dell'1, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avvio 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.*

Trattasi di bene identificato al Catasto fabbricati.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Scafati presso il 5° Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, risulta che l'immobile ubicato alla via San Pietro n.20 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scafati (SA)

|           | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-----------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1         | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
|           |        |                             |     |           |        |             |                |          |
|           |        |                             |     |           |        |             |                |          |

La particella catastale n.° 124 del foglio 19 ricade in ZONA A “ SOTTOZONA A2” così definito dal P.R.G. vigente pubblicato nel B.U.R.C. della regione Campania Centrale in virtù della L.R. n. 8/94 e s.m.i. (vedi allegato 6).

### Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

-i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risultano allo stato dei sopralluoghi:

**Foglio 19, part.IIIa 124, sub 1 Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 39 mq, Rendita € 199,40**

Dal titolo di provenienza risulta: Piena proprietà sull' immobile sito in Scafati (SA), Contrada alla via San Pietro n.20, costituita da un locale commerciale; al catasto fabbricati:

**Situazione degli intestati dal 30/01/1992**

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 |                 |                |                       |
|   |                 |                |                       |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
|   |                 |                |                       |
|   |                 |                |                       |
|   |                 |                |                       |

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/2000

| N                                                                               | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
| 1                                                                               |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 in regime di |
| Tommaso Angri registrazione: Compravendita (passaggi intermedi) n. 15054.1/2000 |                 |                |                                    |

#### Situazione degli intestati dal 01/01/1992

|                                       | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale                                                | Rendita  |
|---------------------------------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| 1                                     | 19     | 124        | 1   | C/1       | 1      | 32 mq       |                                                               | € 163,61 |
| Indirizzo Via San Pietro n.20 piano T |        |            |     |           |        |             | Variazione del 01/01/1992<br>variazione del quadro tariffario |          |

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

|                                       | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale                            | Rendita |
|---------------------------------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------------------------------|---------|
| 1                                     | 19     | 124        | 1   | C/1       | 1      | 32 mq       |                                           | L. 243  |
| Indirizzo Via San Pietro n.20 piano T |        |            |     |           |        |             | Impianto meccanografico del<br>30/06/1987 |         |

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2000

|                                       | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale                                                                                                                                   | Rendita  |
|---------------------------------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                                     | 19     | 124        | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       |                                                                                                                                                  | € 199,40 |
| Indirizzo Via San Pietro n.20 piano T |        |            |     |           |        |             | Variazione del 07/06/2000 prot. 113571<br>in atti dal 07/06/2000 Diversa<br>distribuzione degli spazi interni<br>Ristrutturazione n. 4758.1/2000 |          |

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2002

|                                       | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale                                                                                                                    | Rendita  |
|---------------------------------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                                     | 19     | 124        | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       |                                                                                                                                   | € 199,40 |
| Indirizzo Via San Pietro n.20 piano T |        |            |     |           |        |             | Variazione nel classamento del<br>04/03/2002 prot. N. 80949 in atti dal<br>04/03/2002 variazione di classamento n.<br>1834.1/2002 |          |

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2015

|             | Foglio | Particella                                                                    | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale |  Rendita  |
|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | 19     | 124                                                                           | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     |  € 199,40 |
| Indirizzo   |        | Via San Pietro n.20 piano T                                                   |     |           |        |             |                | Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie                                   |
| Annotazioni |        | Classamento proposto con decorsi i termini di cui art. 1 comm3 ( D.M. 701/94) |     |           |        |             |                |                                                                                                |

Si allega planimetria catastale e visure storica (vedi allegato 7).

-i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Il confronto tra i dati de titolo di provenienza del debitore e dalle note di trascrizione sono congrui.

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Il confronto tra i dati nell'atto di pignoramento e quelli relativa alle note di trascrizioni sono congrui.

**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 presunti. 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 esequire 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.**

Dal confronto tra la documentazione agli atti, tra cui quelle rinvenute presso l'Archivio Comunale, le planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto ed i sopralluoghi effettuati all'immobile in via San Pietro n. 20 si rilevano le seguenti anomalie.

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato, dal confronto della planimetria acquisita dal Ufficio del Catasto della Provincia di Salerno e lo stato di fatto ,un'apertura nella parete ad ovest nella zona sottoscala che affaccia all'interno del portone dell'edificio, tale difformità non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Sono stati eseguiti lavori di Manutenzione Straordinaria D.I.A. con prt. 010161 del 20/04/2001, dove nella rappresentazione grafia è stata riportata tale apertura (vedi allegato 8).

Il sottoscritto ritiene che il costo per sanare la difformità riscontrata sia quantificabile in € 3.000,00.

-C-

### Stato di possesso

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

Al momento del sopralluogo effettuato data 05/04/2018, l'immobile risultava in occupato da mobili per l'esercizio dell'attività di assicurazione. L'esecutato ha dichiarato che successivamente provvedeva allo sgombero dell'immobile.

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 tutto quanto acquisito.

Dalle dichiarazioni degli esecutati non risulta nessun contratto di locazione scritto e registrato.

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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Per quanto concerne l'immobile preso in considerazione con destinazione d'uso C1 (Negozi e botteghe ), in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Scafati per immobili simili si rileva un canone mensile al metro quadrato con una forbice che va da € 6,6 a 9,1 € mensili.

Superficie commerciale = mq. 82,90

**Valore Canone mq. 324,80 X 7,85 = € 650,76 mensili**

**-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 tutti 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 ed 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 ed 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.

**Trascrizioni:**

**verbale di pignoramento immobile** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 17/10/2013 a favore Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.c.r.l. con sede in Scafati C.F.: 00252880653

e contro i signori ....., gravate sopra immobile descritto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2013 ai n. 42386/34570.

**Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 27/03/2005 per la somma di € 100.000,00 a garanzia di capitale di 50.000,00, da rimborsare in 10 anni, gravante sopra l'immobile descritto, a favore Banca di Credito Cooperativo di Scafati s.c.r.l. con sede in Scafati C.F.: 00252880653 e contro i Sig.ri ....., iscritta presso

l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/05/ 2005 ai nn. 21816/41445.

| <b>Costi di Cancelleria</b> | <b>Verbale di pignoramento</b> | <b>Ipoteca Volontaria</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Tassa Ipotecaria</b>     | <b>€ 35,00</b>                 | <b>€ 35,00</b>            |
| <b>Imposta di bollo</b>     | <b>€ 59,00</b>                 | <b>€ 0,00</b>             |
| <b>Imposta ipotecaria</b>   | <b>€ 500,00</b>                | <b>€ 0,00</b>             |
| <b>TOTALE</b>               | <b>€ 594,00</b>                | <b>€ 35,00</b>            |

**TOTALE COMPLESSIVO di € 629,00**

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. Cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura 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.

Il sottoscritto non ha riscontrato la presenza di vincoli condominiali.

-E-

#### **Regolarità edilizia ed 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.

Dalla documentazione prodotta dallo scrivente, e da quella acquisita dall'Ufficio Tecnico Comunale è stato accertato la difformità, che consiste in: un'apertura nella parete ad ovest nella zona sottoscala che affaccia all'interno del portone dell'edificio, tale difformità non è rappresentata sulla planimetria catastale. La destinazione s'uso dell'immobile risulta C/1 (Negozio e Botteghe). Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafati, l'edificio che ospita l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere un edificio storico, e sprovvisto di titoli abilitativi.

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 causa dell'aggiudicatario entro centoventi 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. 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, allegando 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.

L'immobile esaminato risulta oggetto di violazioni della normativa edilizia; tali opere sono state realizzate oltre una ventina di anni fa. Tali difformità sono:

- apertura nella parete ad ovest nella zona sottoscala che affaccia all'interno del portone dell'edificio.

E' stato presentata , D.I.A. con prt. 010161 del 20/04/2001, le opere consistono solo della rimozione dell'infilso esterno sul prospetto stradale, ripristino dell'intonaco esterno ed interno.

Non risulta alcun istanza di sanatoria in riferimento alle opere effettuate presentata all'Ufficio Tecnico Comunale.

*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.*

Il sottoscritto ritiene che il costo per sanare la difformità riscontrata del cespite oggetto di stima ammontino complessivamente a € 3.000,00.

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risalente 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 ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Lo scrivente in merito al suddetto punto precisa che il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un locale commerciale è trattasi di bene identificato al Catasto Fabbricati.

**-F-**

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

*1) Verifichi se l'immobile 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.*

Dato che nell'immobile oggetto di stima manca il libretto degli impianti dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, non è possibile redigere un certificato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/05 e del DPR 74/2013.

-G-

#### **Formazione Lotti**

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

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, proceda 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 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.

Lo scrivente ritiene che, tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, e della situazione riscontrata all'epoca degli accessi, ritiene quale unica possibilità di vendita, la realizzazione di un unico lotto.

-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 valore 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 e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

La stima riguardante la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili pignorati è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica-comparativa per punti di merito, sulla base dei dati

forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (O.M.I.) riferite al secondo semestre dell'anno 2017 e dai borsini immobiliari visibili su riviste specializzate. Tali valori vengono mediati e opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile. Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Pertanto, per gli immobili in oggetto si chiarisce quanto segue:

### **LOTTO UNICO**

|                                                                                                                                     | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1                                                                                                                                   | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo                                                                                                                           |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
| Atto pubblico del 13/06/2000 prot. 155946 trascr. dal 10/08/2000 rep. 19389 Rogante: D’Amato Tommaso Angri<br>Reg. n. 15054, 1/2000 |        |                             |     |           |        |             |                |          |

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A N DI V.M.D'UNGHERIA,INCLUDE VIE CAVALLARO-CATALANO-PASSANTI-RESISTENZA-A.DE GASPERI-POGGIOMARINO-C.TRIESTE-S.PIETRO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: D

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Centri commerciali | NORMALE            | 1200                  | 1700 | L                | 6,6                            | 9,1  | L                |
| Negozi             | NORMALE            | 1300                  | 1900 | L                | 7,5                            | 10,6 | L                |

I dati forniti dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare, con riferimento al valore di mercato ordinario, un valore compreso tra 1.300,00 €/mq e 1.900,00 €/mq, a cui corrisponde un valore medio di **1.600,00 €/mq**

I dati fornito dal borsino immobiliare con riferimento al valore di mercato :

## SCAPATI - SA

| Borsinoimmobiliare.it                         |                          |              |           |                                |              |           |                     |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------|-----------|--------------------------------|--------------|-----------|---------------------|
| Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali   |                          |              |           |                                |              |           |                     |
| Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2018)        |                          |              |           |                                |              |           |                     |
| Comune                                        | Scapati                  |              |           |                                |              |           |                     |
| Zona                                          | Periferia -              |              |           |                                |              |           |                     |
| Abitazioni e Ville                            | Valori di Vendita Ruling |              |           | Valori di Locazione Eutrophese |              |           | Rendimento          |
|                                               | 2° Fascia                | Fascia media | 1° Fascia | 2° Fascia                      | Fascia media | 1° Fascia | Tasso capitalizzaz. |
| Abitazioni civili (In buono stato)            | 1.153                    | 1.367        | 1.580     | 3,4                            | 3,4          | 3,4       | 3,0%                |
| Abitazioni di tipo economico (In buono stato) | 1.153                    | 1.303        | 1.452     | 2,6                            | 3,0          | 3,4       | 2,8%                |
| Ville e Villini (In buono stato)              | 1.537                    | 1.794        | 2.050     | 3,4                            | 3,8          | 4,3       | 2,6%                |
| Uffici                                        | Valori di Vendita Ruling |              |           | Valori di Locazione Eutrophese |              |           | Rendimento          |
|                                               | 2° Fascia                | Fascia media | 1° Fascia | 2° Fascia                      | Fascia media | 1° Fascia | Tasso capitalizzaz. |
| Uffici (In buono stato)                       | 1.452                    | 1.708        | 1.965     | 4,3                            | 5,1          | 6,0       | 3,6%                |
| Box & Parcheggio                              | Valori di Vendita Ruling |              |           | Valori di Locazione Eutrophese |              |           | Rendimento          |
|                                               | 2° Fascia                | Fascia media | 1° Fascia | 2° Fascia                      | Fascia media | 1° Fascia | Tasso capitalizzaz. |
| Autorimesse (In buono stato)                  | 786                      | 905          | 1.025     | 1,7                            | 2,1          | 2,6       | 2,8%                |
| Box (In buono stato)                          | 1.025                    | 1.110        | 1.196     | 2,6                            | 3,0          | 3,4       | 3,2%                |
| Locali & Negozi                               | Valori di Vendita Ruling |              |           | Valori di Locazione Eutrophese |              |           | Rendimento          |
|                                               | 2° Fascia                | Fascia media | 1° Fascia | 2° Fascia                      | Fascia media | 1° Fascia | Tasso capitalizzaz. |
| Capannoni tipici (In buono stato)             | 598                      | 662          | 726       | 2,6                            | 3,0          | 3,4       | 5,4%                |
| Centri commerciali (In buono stato)           | 1.025                    | 1.238        | 1.452     | 4,3                            | 5,6          | 6,8       | 5,4%                |
| Negozi (In buono stato)                       | 1.153                    | 1.431        | 1.708     | 5,1                            | 6,4          | 7,7       | 5,4%                |

Dai dati forniti dal borsino immobiliare riferito a negozi, risulta una quotazione compreso tra 1.153,00 €/mq e 1.708,00 €/mq, a cui corrisponde un valore medio di **1.430,50 €/mq**.

Dalle informazioni riportate sopra è possibile determinare, quale **più probabile valore di mercato unitario**

**1.515,25 €/mq**

**VALORE LOTTO Mq 82,90 X 1.515,25 €/mq = € 125.614,20**

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sidime 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.

Il sottoscritto ritiene che il costo per sanare la difformità riscontrata del cespite oggetto di stima ammontino complessivamente a € 3.000,00.

Costo Totale Sanatoria Totale = € 3.000,00

VALORE LOTTO € 125.614,20 – 3.000,00 = € 150.350,00

**VALORE LOTTO € 119.614,20**

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 della 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;

**VALORE LOTTO = € 119.614,20**

- 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;

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta non occupato e sgombero.

- stato di conservazione dell'immobile;

L'immobile in oggetto allo stato del sopralluogo, risulta essere non occupato da diverso tempo, è necessita una manutenzione ordinaria.

Per lo stato di conservazione generale si applica al valore finale del lotto una decurtazione del 20%.

LOTTO € 119.614,20 – 20%= € 95.691,36

**LOTTO € 95.691,36**

- 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 commerciabili.

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

In definitiva il valore di mercato del cespiti è dato dalla somma dei due cespiti.



LOTTO € 95.691,36

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>VALORE LOTTO UNICO = € 95.691,36</b> |
|-----------------------------------------|



### RIEPILOGO FINALE

IL bene da porre in vendita è identificato come segue:

Locale commerciale, situato in Via San Pietro n. 20 Scafati (SA)



### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

|                                                                                                                                     | Foglio | Particella                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 1                                                                                                                                   | 19     | 124                         | 1   | C/1       | 1      | 39 mq       | Tot. 51 mq     | € 199,40 |
| Indirizzo                                                                                                                           |        | Via San Pietro n.20 piano T |     |           |        |             |                |          |
| Atto pubblico del 13/06/2000 prot. 155946 trascr. dal 10/08/2000 rep. 19389 Rogante: D'Amato Tommaso Angri<br>Reg. n. 15054, 1/2000 |        |                             |     |           |        |             |                |          |

### CONFINI

L'immobile confina ad Est con altra proprietà, a Nord all'interno della corte, Ovest interno del portone e a Sud con via San Pietro.

### PROVENIENZA

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione prodotta dallo scrivente, e da quella acquisita dall'Ufficio Tecnico Comunale è stato accertato la difformità, che consiste in: un'apertura nella parete ad ovest nella zona sottoscala che affaccia all'interno del portone dell'edificio, tale difformità non è rappresentata sulla planimetria catastale.

E' stato presentata, D.I.A. con prt. 010161 del 20/04/2001, le opere consistono solo della rimozione dell'infilso esterno sul prospetto stradale, ripristino dell'intonaco esterno ed interno.

Non risulta alcun istanza di sanatoria in riferimento alle opere effettuate presentata all'Ufficio Tecnico Comunale.

**Valore base d'asta lotto 1: € 95.691,36**

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill'mo G.E. Dott. Luigi Bobbio e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Arch. Marco Onesti

*Marco Onesti*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it