

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

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA: R. G. Esec. N. 81/2023

Promossa da: TICINO SPV S.R.L.

contro: OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. MARIA TROISI

L'ESPERTO:

ING. MAURIZIO COPPOLA



OGGETTO: PROCEDURA N°81/2023 PROMOSSA DA TICINO SPV S.R.L. CONTRO OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS.

PREMESSA

- l'atto di pignoramento notificato in data **19/05/2023**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno in data **16/06/2023** ai nn. **25641/20558** Reg. Gen. e Reg. Part. contro il debitore;
- esaminato il titolo esecutivo costituito da **contratto di mutuo fondiario**;
- l'istanza di vendita è stata depositata da **Ticino SPV S.R.L.**, con relativa documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

in data **06 NOVEMBRE 2024**, il **Giudice dell'Esecuzione Dott. Maria Troisi**,

NOMINAVA

il sottoscritto ing. **Maurizio Coppola**, con studio in Sarno (SA) alla Via G. Sodano n. 67, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea quinquennale vecchio ordinamento) con il n° 4734, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.81/2023**, promossa da **TICINO SPV S.R.L. (Allegato n.1).**

Il giorno **08 novembre 2024** il sottoscritto prestava giuramento di rito in riferimento all'incarico ricevuto (**Allegato n.2**) e prendevo visione dei **quesiti** che il G.E. ha posto di seguito esplicitati nella presente relazione.

Inoltre è stato disposto che il deposito della presente perizia sia effettuata **almeno 30 giorni prima** dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **11 marzo 2025**, e di inviare copia alle parti, **NELLO STESSO TERMINE**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc. (mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc.

Il perito, in ipotesi di invio di note critiche alla relazione, è invitato ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere opportuni chiarimenti.

In data 6 febbraio 2025 il sottoscritto ha richiesto proroga dei termini stabiliti per la consegna, motivata da approfondimenti legati all'aspetto urbanistico. In data 10 febbraio 2025 è stata concessa proroga dal G.E. e, per effetto, rinvia la già fissata udienza dell'11/03/2025 al 15/04/2025 disponendo che il perito stimatore depositi e comunichi l'elaborato peritale entro e non oltre il 15/03/2025. (**Allegato n.3**).

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza. In particolare, tra la documentazione si è riscontrato quanto segue:

a. Contratto di mutuo fondiario

Con contratto di mutuo fondiario Rep. N. 49938 – Raccolta N. [redacted]
il notaio Tommaso [redacted] s Omissis [redacted]
e Omissis Omissis [redacted] di 120.000 €;

b. Verbale di pignoramento immobiliare

A seguito della trascrizione dell'atto giudiziario del 16 giugno 2023 rep. 25641/20558 (verbale di pignoramento immobiliare) veniva pignorato il seguente cespite ubicato nel Comune di Scafati alla Via Oberdan n.14 (ora n.10), riportato nel catasto fabbricati del Comune di Scafati come segue:

- **Foglio 23, mappale 591 sub 9 via Oberdan n.14 (ora n.10), piano 2°, int.5, cat. A/2, scala A classe 3, vani 5, rendita catastale euro 464,81 Omissis Omissis (quota 1/2)-Omissis Omissis (quota 1/2);**

Con atto di compravendita del notaio Tommaso D'Amato del 14/12/2005 Rep. N. 49437/15736, registrato a Pagani il [redacted] 74/15968, i sigg.ri Omissis [redacted] e Omissis Omissis nata a [redacted], acquistarono la seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Scafati alla via Oberdan n. 14 (ora n.10) e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo della scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori.

Confinante con via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.

Censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Scafati al foglio 23, particella 591, sub 9, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, RC. euro 464,81;

- box-cantinola in piano interrato.

Confinante con cantinola di proprietà [redacted] con terrapieno e con corsia di manovra.

Censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Scafati al foglio 23, particella 591, sub 68, piano S/1, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 13, RC. euro 16,78.

Si precisa che il box-cantinola in piano interrato, censito al catasto fabbricati al foglio 23, particella 591 sub 68, non è oggetto di pignoramento.

c. Iscrizione Giudiziaria Ipotecaria

L'iscrizione giudiziaria ipotecaria è stata accesa in data 16.12.2005, presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn. 61974/15968 per € 240.000 a favore della Banca per la Casa S.p.a. e contro Omissis Omissis e Omissis Omissis.

d. Atti di Precetto

La parte creditrice TICINO SPV S.R.L. in data 20.04.2023 ha notificato atto di precetto alla parte debitrice.

e. Atto di Pignoramento

In data 19 maggio 2023, è stato notificato alla parte debitrice, visto che l'atto di precetto notificato in data 20/04/2023 rimaneva infruttuoso, a seguito di istanza della TICINO SPV S.R.L., l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore ha eseguito pignoramento immobiliare sul bene di proprietà dei sigg.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis e precisamente sull'immobile ubicato nel Comune di Scafati alla Via Oberdan n.14 (ora n.10): **(Allegato n.7)**

- Appartamento al piano secondo della scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori. Confinante con Via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati:

- **Foglio 23, mappale 591 sub 9 Via Oberdan n.14 (ora n. 10), piano 2°, int.5, cat. A/2, classe 3, vani 3 ed accessori, rendita catastale euro 464,81;**

e. Istanza di Vendita

La parte creditrice TICINO SPV S.R.L., in virtù dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento di cui sopra, chiedeva la vendita del bene pignorato.

Sulla base della documentazione agli atti, il sottoscritto provvedeva al sopralluogo sui luoghi oggetto di causa ed inoltre ad acquisire presso gli uffici competenti quanto riteneva necessario all'espletamento dell'incarico conferitogli.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- PUNTO A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

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

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

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

La parte creditrice, successivamente all'atto di pignoramento chiedeva la vendita dei beni pignorati; in data **22 giugno 2023** depositava **certificazione notarile**.

La certificazione notarile prodotta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia riporta le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**Allegato n.4**).

I contenuti della certificazione notarile sono di seguito sintetizzati.

DESCRIZIONE CATASTALE

Immobile sito nel Comune di Scafati alla Via Oberdan n.14 (ora n.10):

- appartamento riportato in catasto al **Foglio 23 part.IIIa 591 sub 9, via Oberdan n. 14 (ora n.10) piano 2° , cat. A/2, vani 5, classe 3 – R.C. 464,81 €;**
- L'immobile sopra descritto risulta essere di proprietà dei sigg.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis, ciascuno per la quota 1/2, pervenuto per atto di compravendita del notaio Tommaso D'Amaro del 14/12/2005, trascritto a Salerno il 16/12/2005 ai nn. 61974/15968.

relativamente a:

IMMOBILE PIGNORATO:

- Appartamento al piano secondo della scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori. Confinante con Via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.
L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati:
- **Foglio 23, mappale 591 sub 9 Via Oberdan n.14 (ora n. 10), piano 2°, int.5, cat. A/2, classe 3, vani 3 ed accessori, rendita catastale euro 464,81;**

PROPRIETÀ:

- OMISSIS OMISSIS - [REDACTED]
- OMISSIS OMISSIS - [REDACTED];

La documentazione di cui sopra riporta la storia catastale, nonché le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **16/06/2023** ai nn. 25641/20558.

Pertanto, verificato che la documentazione depositata risulta conforme a quanto previsto dall'art.567, 2° comma c.p.c., si procede secondo i quesiti di seguito riportati.

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

Il sottoscritto, a seguito di richiesta al notaio Tommaso D'Amato di Scafati, riceveva una copia semplice dell'atto di compravendita rogato il 14/12/2005 Rep. 49937/15736 e che si allega alla presente relazione (**Allegato n.5**).

Tale atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 16 dicembre 2005 ai nn. 61974/15968.

Con il presente atto i sigg.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis, sono divenuti proprietari della seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Scafati alla via Oberdan numero 14 (ora n.10) e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo della scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori.
Confinante con via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.
Censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Scafati al foglio 23, particella 591, sub 9, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, RC. euro 464,81;
- box-cantinola in piano interrato.
Confinante con cantinola di proprietà [REDACTED] con terrapieno e con corsia di manovra.
Censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Scafati al foglio 23, particella 591, sub 68, piano S/1, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 13, RC. euro 16,78.

Nel medesimo atto, cui si rimanda per maggiori dettagli, oltre la consistenza e i confini, sono indicati la provenienza e gli estremi dei titoli autorizzativi per l'edificazione del fabbricato in oggetto.

3a) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

Il bene pignorato è pervenuto alla parte debitrice per atto di compravendita a rogito del notaio Tommaso D'Amaro del 14 dicembre 2005 rep. 49937, trascritto a Salerno il 16 dicembre 2005 ai nn. 61974/15968.

Da tale atto risulta essere bene di proprietà per ½ al sig. Omissis Omissis e per ½ alla sig.ra Omissis Omissis del bene identificato al catasto fabbricati al **Foglio 23 part.IIa 591 sub 9**, della parte debitrice. Si precisa che da indagini effettuate presso gli uffici preposti, la parte debitrice si trova in regime di separazione dei beni.

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

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

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

Si allega alla presente la certificazione notarile del notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 22 giugno 2023, nella quale sono riportate le risultanze emerse dai registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare. **(Allegato n.4)**

- PUNTO B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

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

A tal uopo, il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso all'immobile pignorato al fine di accertarsi di quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Previo comunicazione alla parte debitrice con lettera raccomandata, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **MARIA MAURI**, procedeva al primo accesso sui luoghi di causa, ovvero in Scafati (SA) alla Via Oberdan n.14 (ora n.10), fissato per il giorno 10/12/2024, alle ore 15.30 circa.

Al primo accesso il sottoscritto e il custode giudiziario riscontravano la presenza dell'avv. Giuseppe Vitiello, legale della parte debitrice sig. Omissis Omissis e sig.ra Omissis Omissis, proprietari dell'immobile pignorato. Successivamente si è proceduto a un esame sommario del

cespite oggetto di causa e sulla scorta della scheda catastale preventivamente acquisita presso l'agenzia del territorio, provvedeva a:

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

Il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato n.6**).

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, l'immobile in oggetto è composto da un appartamento al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, **nel Comune di Scafati alla Via Oberdan n. 14 (ora n.10).**

Detto immobile è situato in una zona centrale rispetto al centro del Comune di Scafati da cui dista circa 1 km, in una zona a densità di edificazione elevata; al fine di identificare meglio l'**ubicazione** di detto immobile rispetto al centro del Comune di Scafati, si riporta la seguente ortofoto di inquadramento generale di Scafati – fonte Google Maps



FIG. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE – FONTE GOOGLE MAPS–

Per meglio comprendere quanto appena detto, a seguire si riporta la seguente ortofoto indicante il percorso stradale.

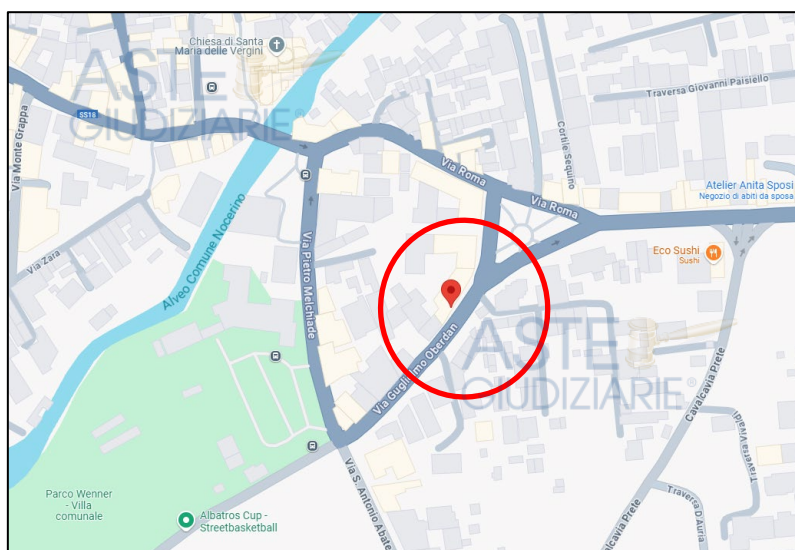


Fig. 2 - INDICAZIONE STRADALE – FONTE GOOGLE MAPS –

L'immobile in oggetto è composto da:

- Appartamento al piano secondo - scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori. Confinante con Via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Durante la fase del sopralluogo, il sottoscritto, ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato e precisamente è risultato composto da:

- **appartamento** di 5 vani, ubicato al piano secondo, distinto con il numero interno 5, composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, n.2 w.c., n. 2 camere da letto e n. 1 balcone, direttamente rilevato dal sottoscritto. All'appartamento da qui si accede dall'ingresso del fabbricato, prospiciente Via Oberdan civ. 14 (ora civ.10), dove al suo interno c'è il vano scala e l'ascensore, che servono gli appartamenti ai vari piani dell'edificio. Allo stato attuale è utilizzato come civile abitazione, conformante alla sua destinazione catastale; risulta censito al catasto fabbricati del comune di Scafati al foglio 23 part. 591 sub. 9 piano 2° - cat. A/2, classe 3, vani 5 - R.C. 464,81 €; (**Allegato 10**);

Per maggior dettagli si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (**Allegato n.8**) e alla documentazione fotografica (**Allegato n.9**)

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, **l'immobile è composto da appartamento articolato su un solo livello composto da 5 vani, al piano secondo, situato nel Comune di Scafati alla Via Oberdan n.14 (ora n.10).**

Il fabbricato ove vi è l'immobile oggetto di pignoramento è situato in una zona centrale rispetto al centro del Comune di Scafati da cui dista circa 1 km in linea d'aria, ma comunque in una zona con densità di edificazione elevata con manufatti della stessa tipologia edilizia.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 2185 del 23/07/1976 e successiva variante n.82 dell'8/11/1977. Esso è accessibile da viale Oberdan, ove sono ubicati altri fabbricati aventi tutti le medesime caratteristiche di edificazione (forma, finitura, ecc.).

L'immobile, oggetto di pignoramento, come detto innanzi è composto da:

- **Appartamento** ubicato al piano secondo con altezza netta di **2,90 m**, per superficie complessiva di circa **mq 90,00 (Superficie rilevata)**; inoltre fa parte dell'unità immobiliare un balcone per superficie complessiva di circa **29,70 mq**; (**Allegato 7**)

Per quanto attiene alle **caratteristiche tipologiche**, il cespite è posizionato all'interno di un fabbricato urbano, con copertura con tetto piano, tipico dell'edilizia residenziale di tipo civile, ossia a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

La struttura portante dell'immobile è in c.a., con solai in latero-cemento; gli esterni sono rifiniti internamente con intonaco civile, poi tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato. Da un'analisi visiva dell'immobile non sembrano essere stati eseguiti di recente interventi tesi ad alterare o modificare le strutture originarie.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un appartamento al piano secondo.

L'appartamento al piano secondo oggetto di pignoramento, versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario; i pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono composti da infissi in ferro tipo "alla romana", mentre gli interni sono in legno/alluminio, le porte interne in legno tamburato.

L'impianto elettrico, risulta in condizioni buone e quindi conforme alle normative vigenti. L'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale. Esso dispone di impianto di riscaldamento, con caldaia esterna, per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria e dispone di condizionatori installati nei vari ambienti dell'appartamento; infine, vi è anche un impianto di allarme. L'immobile non è dotato di particolari accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico. Considerata la specifica tipologia il grado delle finiture è da considerarsi in linea di massima ordinario.

In riferimento alla panoramicità o visibilità, il cespite risulta libero su un solo lato, mentre gli altri lati confinano con vano scala ed altre unità immobiliari. Esso risulta illuminato naturalmente sul prospetto est.

La ventilazione naturale di tutti gli ambienti è garantita sempre grazie ai vani esterni (balcone e finestre) posti sul lato est.

Nell'insieme, lo stato di conservazione nel complesso risulta buono, ciò anche in considerazione dell'età della costruzione.

Per maggiori dettagli si rimanda al **Rilievo Fotografico** allegato alla presente relazione (**Allegato n.9**).

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio competente; a tal fine si allegano la visura storica catastale e la planimetria catastale relative al cespite in oggetto (**Allegato n.10**).

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 19/05/2023, trascritto in data 16/06/2023 ai nn.25641/20558, l'immobile pignorato risulta riportato in N.C.E.U. del Comune di Scafati come segue:

- Appartamento al piano secondo della scala A, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori. Confinante con Via Oberdan, con cortile comune, con appartamento interno 4 e con appartamento interno 6.

Censito nel catasto fabbricati del Comune di Scafati:

- foglio 23 part. 591 sub. 9 piano 2° - cat. A/2, classe 3, vani 5 – R.C. 464,81 €;

All'attualità (*visura catastale*), l'immobile da stimare è così riportato in N.C.E.U. del Comune di Scafati (cfr. documentazione catastale in allegato n.10): Foglio 23, P.Illa 591 - sub. 9 p. 2° - A/2 - consistenza 5 vani – R.C. 464,81 € - Via Oberdan n.14, intestato a **Omissis Omissis e Omissis Omissis**, identici a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In riferimento ai dati catastali risultanti nell'atto di provenienza del debitore, **essi sono esattamente quelli sopra indicati;**

In riferimento ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, essi coincidono con quelli sopra indicati.

2) Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 20140, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica

autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Per quanto già detto al punto precedente, in allegato alla presente relazione si riportano la visura e la planimetria catastale del cespite in oggetto (**Allegato n.10**), risultando la planimetria dell'appartamento ubicato al piano secondo non conforme a quella catastale, dovuta ad una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Dal sopralluogo effettuato in loco, è emerso che lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano secondo non è conforme alla planimetria catastale, per i motivi di cui sopra.

- PUNTO C -

STATO DI POSSESSO

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

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, in conformità alla sua destinazione catastale, risulta occupato dalla famiglia della parte debitrice.

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

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

- 3) Determini il valore locativo del bene**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

- PUNTO D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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

Vincoli di natura urbanistica

Dalle analisi relative allo strumento urbanistico vigente, il cespite in oggetto, secondo le indicazioni del P.R.G. vigente del Comune di Scafati di cui si riporta il relativo stralcio in allegato

(**Allegato n.11**), ricade all'interno della zona identificata come "A5" – Insediamenti connessi con il nucleo centrale, corso Nazionale, via Melchiode, ecc..

Vincoli e oneri giuridici

Per quanto desunto dalla documentazione, sull'immobile in oggetto gravano:

- a.1) verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16/06/2023 ai nn. 25641/20558 presso l'Agenzia del Territorio, a favore di parte procedente contro la parte debitrice, gravante sulla quota di proprietà di (1/2) a Omissis Omissis e sulla quota di proprietà di (1/2) a Omissis Omissis dell'immobile in oggetto (**foglio 23 - part. 591 - sub.9 cat. A/2**);

Vincoli e oneri da cancellare e/o regolarizzare con il Decreto di Trasferimento, al momento della vendita a cura e spese della procedura

Oltre al creditore procedente, risultano a carico della procedura altri creditori intervenuti:

- Equitalia Sud Spa – iscrizione di ipoteca legale del 10 dicembre 2015 ai nn. 42045/5445 per 159.255,99 €, a garanzia di un capitale di 35.412,08 € iscritta a favore di Equitalia ETR Spa, emessa dalla stessa società in data 9/12/2005, gravante per ½ sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento a Omissis Omissis.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'eventuale acquirente:

- cancellazione verbale di pignoramento di cui al punto a.1);

Oneri e Tasse di cancellazione

A titolo puramente indicativo, si determinano i costi necessari per la cancellazione delle pregiudiziali di cui sopra.

Tenendo conto che i costi per:

- cancellazione pignoramento = 262,00 €

Pertanto, per la cancellazione di tutte le pregiudiziali che gravano sul bene in oggetto, si può stimare una cifra di circa **€ 1.000,00**, comprensiva sia delle imposte che delle spettanze professionali.

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

Durante il sopralluogo eseguito, la parte occupante l'immobile ha segnalato che nel fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è istituito un condominio, e pertanto esiste normale regolamento condominiale.

- 3) **Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:**

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

Per quanto suddetto, nel fabbricato dove è ubicato l'immobile è costituito il Condominio e l'Amministratore p.t. del Condominio è il Prof. Emilio Lombardi.

Dopo normale richiesta all'amministratore circa insoluti a carico della parte debitrice, è risultato che la parte debitrice non ha nessun debito pregresso (quote ordinarie e straordinarie).

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

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti presso gli uffici competenti del Comune di Scafati, riscontrando le pratiche edilizie del fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n.2185 del 23/07/1976 e successiva variante n.82 dell'8/11/1977. Non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che giustifichi la diversa distribuzione degli ambienti interni.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

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

Come detto in precedenza, in sede di sopralluogo, sono state rilevate difformità e quindi lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. **(diversa distribuzione degli ambienti interni).**

- 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.

Per quanto evidenziato al punto precedente, durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare de quo. La diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare, si può regolarizzare con una pratica edilizia in sanatoria. I costi necessari da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui al punto precedente, comprensivi di diritti, oneri concessori e spese tecniche sono stimati in circa **€ 3.000,00.**

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

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

L'immobile pignorato è composto da un appartamento articolato su un solo livello, destinato a civile abitazione, posto al piano secondo.

- PUNTO F -

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

L'immobile (**appartamento al piano secondo**) rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Pertanto, il costo da sostenere per la redazione dell'APE è di circa **150,00 €**.

- PUNTO G -

FORMAZIONI DI LOTTI

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

L'immobile pignorato, ubicati nel Comune di Scafati alla Via Oberdan, n.14 (ora n.10) è composto dall'appartamento al piano secondo, censito in catasto al foglio 23 part. 591 sub.9 cat. A/2 - piano 2°.

Chiaramente nel caso in oggetto, **il bene pignorato costituisce un solo lotto.**

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

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

Il bene è esclusivamente di proprietà della parte debitrice.

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

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:**

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

Criterio di Stima

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

Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

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

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

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

Rilevazione dei prezzi di compravendita

Per la stima di appartamenti ad uso residenziale sono stati presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona; i risultati di tali indagini sono riportati di seguito.

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

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

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

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di Scafati ed in particolare alla zona dove è ubicato l'immobile, nel I semestre del 2024, così come riassunti nella seguente tabella:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civili	NORMALE	1.100,00	1.600,00

A conferma di tali quotazioni, il sottoscritto ha eseguito ulteriori indagini considerando annunci delle più importanti agenzie immobiliari in zona relativi ad altre abitazioni attualmente in vendita nelle vicinanze del fabbricato in oggetto. In particolare, si evidenziano valori medi pari a quelli sopra riportati.

Osservazioni circa l'andamento generale del mercato

Nel corso degli ultimi anni il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una netta flessione proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale **congiuntura italiana**, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui. Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la continua tassazione degli immobili fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri.

Pertanto, considerando che il cespite in oggetto è composto da un locale garage, al piano seminterrato e da un appartamento al piano rialzato, al fine di ottenere un valore che lo rende appetibile al mercato e che quindi non sia eccessivamente elevato, il sottoscritto ritiene equo

considerare un valore unitario prossimo a quello medio tra il minimo e massimo rilevato dall'OMI. e quello derivato dalle ricerche di mercato.

Coefficienti di differenziazione

Detto valore di mercato è riferito ad immobili di analoghe caratteristiche e soprattutto in condizioni ordinarie di manutenzione e di fruibilità.

I coefficienti di differenziazione sono moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie del mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle ordinarie.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 (uno) rappresenta l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Per tener conto dei diversi fattori che influenzano il valore di mercato è necessario considerare più di un coefficiente di differenziazione; il loro prodotto consente di ottenere un unico coefficiente globale che tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame.

Caratteristiche Posizionali Estrinseche

1. **UBICAZIONE**
L'immobile è ubicato in una zona centrale rispetto al centro del Comune di Scafati da cui dista circa 1 km in linea d'aria; in tale zona sono presenti altre abitazioni.
2. **QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE**
L'area, non troppo distante dal centro urbano, è collegata ad esso mediante molte strade cittadine.
3. **QUALIFICAZIONE AMBIENTALE**
La zona in oggetto non è soggetta a traffico intenso e quindi piuttosto tranquilla.
L'area dove è situato l'immobile rappresenta un ambito urbano consolidato della struttura insediativa residenziale a densità edilizia elevata.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche

4. **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E GRADO DI CONSERVAZIONE**
L'immobile si trova in un fabbricato tipico dell'edilizia residenziale civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello normale rispondente alle locali richieste di mercato; esso comunque non presenta particolari caratteristiche architettoniche.
La struttura portante è in c.a., con solai latero-cementizio.
Le compagnature esterne sono composte da murature, rivestite esternamente ed internamente con intonaco civile, poi tinteggiato; le tramezzature sono prevalentemente composte da mattoni forati in laterizio, rifinite con intonaco civile, poi tinteggiato.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono costituiti da persiane tipo "alla romana", mentre quelli interni sono in legno/alluminio ed infine le porte interne in legno tamburate.
Da un'analisi visiva dell'immobile, l'immobile è presenta un grado di conservazione nel complesso buono, anche in considerazione dell'età della costruzione.
5. **CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI**
Spazi
L'immobile, essendo indipendente, ha una metratura appetibile da una determinata fascia di mercato; tutti gli ambienti sono facilmente accessibili.

Panoramicità o visibilità.
L'immobile risulta libero su un solo lato, sul prospetto est, mentre gli altri lati sono a confine con altre unità immobiliari e con vano scala.

Luminosità e ventilazione
Per quanto sopra detto, esso beneficia di una discreta illuminazione e ventilazione naturale sul prospetto est.

Salubrità dei vani
Per tutti i locali relativo all'immobile non sussistono cause di insalubrità.

Livello delle finiture
L'immobile versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni di immobili simili e quindi da ritenersi buono.

6. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento; gli impianti tecnologici sono conformi alle normative vigenti.

Risparmi energetici

L'immobile non è dotato di particolari accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico.

Per quanto sopra descritto relativamente alle caratteristiche del bene in esame, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti coefficienti di differenziazione relativi agli aspetti qualitativi del cespite, si ha:

- **Appartamento piano rialzato e relativo locale cantina al piano rialzato**

1.	Ubicazione	1,00
2.	Qualificazione Infrastrutturale	1,00
3.	Qualificazione Ambientale	1,00
4.	Tipologia e caratteristiche	0,95
5.	Caratteristiche tecnologiche	1,00

Moltiplicando tra loro i valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a:

$$\text{coefficiente globale} = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = \mathbf{0,950}$$

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto:

$$\mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,950 \approx \underline{1.500,00 \text{ €/mq}}}$$
 (valore a metro quadrato)

Consistenza

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750/05, ovvero considerando al 100% le superfici calpestabili interne dell'appartamento ed al 25% le superficie esterne quali balconi.

In base alle misurazioni effettuate e considerando i coefficienti suddetti e considerando che il cespite in oggetto è costituito solo da superficie residenziale e da balconi, si ha:

Superficie residenziale (app. piano secondo): **90,00 mq;**

Superficie non residenziale (balcone): **29,70 mq;**

Quindi, possiamo determinare il valore complessivo dello stesso, considerando:

$$\text{Appartamento piano secondo: } 90,00\text{mq} + (29,70\text{mq} \times 25\%) = 97,42 \text{ mq} \times 1.500,00\text{€/mq} = \mathbf{146.130,00 \text{ €;}}$$

In definitiva il "più probabile valore di mercato" del cespite in oggetto è riferito al momento della stima è pari a **146.000,00 €** (valore arrotondato).

Conclusioni

In definitiva il "più probabile valore di mercato" del cespite in oggetto, riferito al momento della stima è pari a (valore arrotondato):

146.000,00 €

e quindi il valore dell'intera consistenza immobiliare pignorata è pari a :

146.000,00 €

Decurtazioni a carico dell'acquirente

Al valore commerciale sopra indicato, occorre detrarre le spese necessarie così riassunte:

1. Spese per **cancellazione formalità pregiudizievoli** 1.000,00 €

Totale spese 1.000,00 €

Valore dell'Immobile per effetto delle decurtazioni

Per effetto delle decurtazioni di cui sopra, il valore netto dell'immobile in oggetto è pari:

(146.000,00 - 1.000,00) = 145.000,00 €

CONCLUSIONI

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

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO UNICO	
COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITA'	Comune di SCAFATI (SA) Via Oberdan, n.14 (ora n.10)
DESCRIZIONE DEL BENE	Appartamento su un solo livello di 5 vani al piano secondo. L'appartamento ha una superficie netta di 90,00 mq; inoltre fa parte dell'unità immobiliare un balcone per superficie complessiva di circa 29,70 mq; esso ha ingresso da vano scala condominiale ed è ubicato al piano secondo.
CONFINI	L'appartamento confina con Via Oberdan, con vano scala e altre unità immobiliari.
DATI CATASTALI	Immobile (<i>appartamento</i>) censito in catasto al foglio 23 - part. 591 - sub.9 - cat. A/2 , piano 2° - int. 5 - classe 6, consistenza vani 5 - rendita € 464,81;
VALORE COMMERCIALE	146.000,00 € (CENTOQUARANTASEIMILA/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	145.000,00 € (CENTOQUARANTACINQUEMILA/00 euro)

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

Fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 : Decreto di nomina*
- Allegato n. 2 : Verbale di giuramento*
- Allegato n. 3 : Proroga*
- Allegato n. 4 : Certificazione notarile*
- Allegato n. 5 : Titolo di proprietà*
- Allegato n. 6 : Verbale di sopralluogo*
- Allegato n. 7 : Atto di pignoramento*
- Allegato n. 8 : Elaborati grafici (restituzione grafica del rilievo)*
- Allegato n. 9 : Documentazione fotografica*
- Allegato n. 10 : Documentazione Catastale*
- Allegato n. 11 : Stralcio PRG Comune di Scafati*
- Allegato n. 12 : Documentazione urbanistica agli atti del Comune*
- Allegato n. 13 : Ricevute di trasmissione alle parti*

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

Li, 28 febbraio 2025

II C.T.U.

ing. Maurizio Coppola

