



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

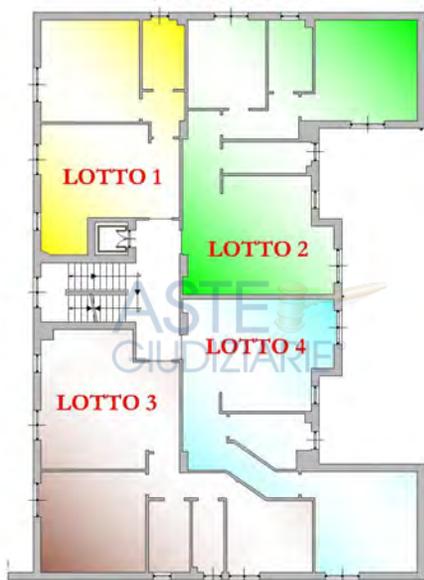
G. E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa	SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	87/2009
Custode Giudiziario	Avv. Parrilli Giuseppina
Udienza modalità di vendita	Da definire

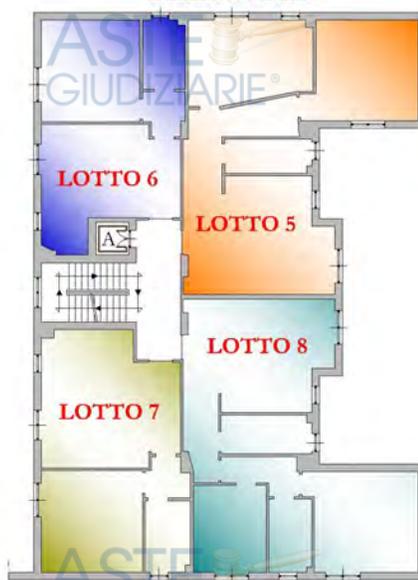
ORIGINALE agli atti del fascicolo

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

Piano Terra



Piano Primo



21 Novembre 2023

L'Esperto
 Dott. Ing. Domenico Apa



INDICE

✓ PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
✓ PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore	
Controllo preliminare:	
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 09
✓ PARTE VALUTATIVA	Pag. 11
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 11
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 17
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 35
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 41
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 49
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 52
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 60
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 62
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 64
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 65
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 65
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 65
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 70
Risposta al Quesito 14 – acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	Pag. 70
✓ CONCLUSIONI	Pag. 71

Pag. 2 a 71

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con Provvedimento del 09 marzo 2023 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come Esperto Stimatore, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 87/2009.

Il sottoscritto Esperto, in data 10 marzo 2023 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO* sono i seguenti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

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

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Pag. 5 a 71



✓ LE PARTI

Ruolo	Nominativo/credito	Difensore
Creditore Procedente	SIENA NPL 2018 Srl (creditore costituitosi in sostituzione ex art. 111 cpc del MPS Spa) € 465.878,97 + € 4.500,00	Avv. Alfano Caterina c.alfano67@avvocatinocera-pec.it
Debitore	OMISSIS P. IVA:	Avv. D'Angelo Aldo a.dangelo81@avvocatinocera-pec.it
Creditori intervenuti	OMISSIS € 5.163,81	Avv. Salzano Antonio avv.antoniosalzano@processonline.legalmail.it Avv. Onesti Simona avvsimonaemmaonesti@pec.ordineforense.salerno.it
	OMISSIS OMISSIS OMISSIS € 3.761,57	Avv. Vitiello Giuseppe g.vitiello61@avvocatinocera-pec.it
	OMISSIS OMISSIS € 4.500,00	
	OMISSIS € 3.593,01	Avv. Siniscalchi Domenicantonio d.siniscalchi@avvocatinocera-pec.it
	OMISSIS € 320.705,39	F.D. Casaburi Nicola protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
	OMISSIS (quale cessionaria di Unicredit Spa) € 3.943,38	Avv. Berardi Filippo filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.eu Avv. Casamorata Carlotta carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu Avv. Vandini Marina marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu
	OMISSIS € 1.835,45	Avv. Toscano Giovanni g.toscano73@avvocatinocera-pec.it
	OMISSIS € 172.588,734 + €432.106,59 + € 5.353,49	// cam.procedure.cautelari.immob@pec. agenziaiscossione.gov.it

N.B: Dati attinti dalla relazione del Custode Giudiziario del 01/08/2022

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Parrilli Giuseppina (avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Apa Pietro, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha effettuato:

UNICO ACCESSO

In data 21 aprile 2023, alle ore 15:00, ci rechiamo nel comune di Scafati (SA) in Via Paolo VI n° 20 “Parco San Pietro” scala B, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 03).

Sul posto sono presenti l'avv. Maria Luisa Sola collaboratrice del Custode Giudiziario e il sig. OMISSIS liquidatore della ditta esecutata. Sono stati letti i quesiti posti dal Giudice ai presenti e sono state eseguite ispezioni visive, rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità abitative: al piano terra, l'appartamento in catasto contraddistinto con il sub 113 (libero), il sub 114 (occupato dal sig. OMISSIS), il sub 115 (occupato dalla sig.ra OMISSIS) e il sub 116 (occupato dalla sig.ra OMISSIS). Al piano primo l'unità sub 107 (occupato dalla ditta esecutata), il sub 108 (occupato dalla sig.ra OMISSIS), il sub 117 (occupato dalla sig.ra OMISSIS) ed infine il sub 118 (occupato dalla sig.ra OMISSIS).

Il sig. OMISSIS dichiara che il box sub 45 con accesso indipendente dal condominio, compreso il terrazzo di copertura, sono di proprietà ed erroneamente riportate nella planimetria catastale del sub 114, in quanto non sono oggetto di pignoramento.

Il sig. OMISSIS dichiara inoltre che nella planimetria catastale del sub 115 viene riportato un terrazzo che nella realtà è un giardino, inoltre quest'ultimo,

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



delimitato con muretto, presenta sia un accesso che una finestra dal sub 48
essendone sua pertinenza e si precisa che il sub 48 ha un accesso indipendente
dal condominio dal viale sub 47 non oggetto di pignoramento.

È stato rilevato dalla bacheca condominiale “scala B” che l’amministratore
condominiale è il geom. Nocerino Paolo.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, ritengo concluse in
maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 17:20.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso
gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Scafati e presso la Conservatoria
di Salerno. Svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni
oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni
immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti
con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato
conferitomi, procede ad esporre quanto segue.



SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verifica della completezza documentazione depositata ex art.567 c.p.c

○○○

Pag. 9 a 71

I cespiti oggetto di pignoramento consistono in unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA) in via Paolo IV zona S. Pietro, come di seguito riportati:

- Appartamento piano terra - Foglio 20, Part. 693, Sub 99;
- Appartamento piano terra - Foglio 20, Part. 693, Sub 100;
- Appartamento piano primo - Foglio 20, Part. 693, Sub 102;
- Unità immobiliare ad uso ufficio piano primo - Foglio 20, Part. 693, Sub 107;
- Appartamento piano primo - Foglio 20, Part. 693, Sub 108.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 24/06/2009 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata nella medesima data, quindi entro i limiti previsti dall' ex art. 567.

Il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**

Inoltre:

- La certificazione notarile sostitutiva risulta ultraventennale in quanto contiene gli estremi degli atti di acquisto dei beni pignorati trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (30/04/2009);

- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali (ovvero fino alla redazione della certificazione notarile che risale al 16/06/2009) e storici degli immobili pignorati;
- Il pignoramento è stato trascritto il 30/04/2009 ai nn. 19695/15597.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Da ispezioni ipotecarie effettuate nel ventennio non risultano altri creditori iscritti.

La documentazione presente nel fascicolo telematico è completa ed idonea, pertanto non occorre effettuare alcuna segnalazione preliminare all'Illustrissimo G.E.

NOTA ESPERTO:

Per i beni oggetto di stima, è stata redatta una prima relazione di stima a firma dell'Arch. Lucia Pellegrino. Tale architetto, all'epoca degli accessi, aveva riscontrato difformità per ciò che riguardava le planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi e precisamente le particelle foglio 20 part. 693 sub 99, 100 e 102, erano state frazionate in più appartamenti. In virtù di ciò, a seguito di autorizzazione da parte del G.E., il precedente esperto, in data 26/07/2019 ha provveduto al frazionamento ed accatastamento dei beni oggetto di pignoramento così come riscontrati. Pertanto l'unità abitativa sub 99, 100 e 102 sono diventate sub 113, 114, 115, 116, 117 e 118.

Sub precedenti (ex)	99		100		102	
Sub Attuali	113	114	115	116	117	118

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

○○○

Pag. 11 a 71

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Scafati (SA) alla via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B identificate in Catasto Fabbricati al:

- 1) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 113** (ex 99) ctg A/2, vani 3 - Piano Terra;
- 2) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 114** (ex 99) ctg A/2, vani 5 - Piano Terra;
- 3) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 115** (ex 100) ctg A/2, vani 4,5 - Piano Terra;
- 4) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 116** (ex 100) ctg A/2, vani 3,5 - Piano Terra;
- 5) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 117** (ex 102) ctg A/2, vani 3 - Piano 1°;
- 6) Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 118** (ex 102) ctg A/2, vani 4,5 - Piano 1°;
- 7) Ufficio contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 107** ctg A/10, vani 3,5 - Piano 1°;
- 8) Abitazione di tipo economico contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 20 Particella 693 **sub 108** ctg A/3, vani 3 - Piano 1°.

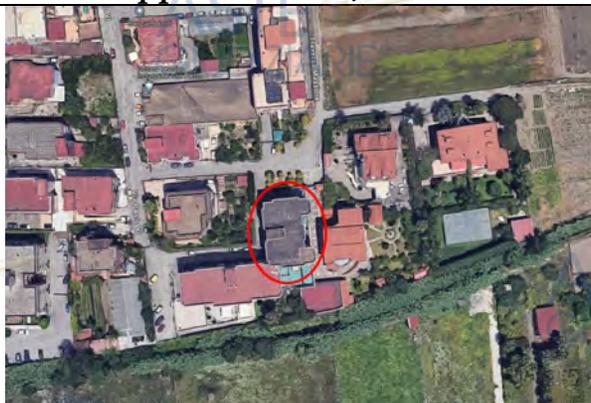
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in quanto il terreno dove è stato edificato il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (ex part. 491 e 586) è pervenuto alla società debitrice in virtù di Atto di Vendita, Costituzione di Servitù e Asservimento del 21/01/1993 redatto dal Notaio Dott. Langella Vincenzo Rep. n° 4370 Racc. n° 2128 registrato ad Eboli il 05/02/1993 e trascritto a Salerno il 20/02/1993 ai nn. 5043/4278, 5044/4279 e 5045/4280 (Allegato 9).

Pag. 12 a 71

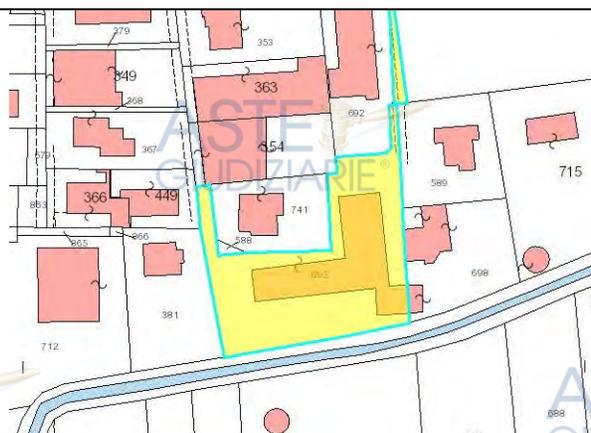
Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione orto-foto (Satellitare/Catastale) dell'intera particella dove è posto il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento:



Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione



Mappa satellitare



Mappa catastale



Sovrapposizione

Pag. 13 a 71

Formazione dei Lotti: Essendo i cespiti pignorati costituiti da n° 7 appartamenti distinti ed un'unità ad uso ufficio, si procede alla formazione di n° 8 lotti.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO UNO

Tipologia	Appartamento a piano terra							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	113 (ex 99)	A/2	4	3 vani	T	€ 325,37
Confini	Nord: Piazzale condominiale; Sud: Vano ascensore/scale e pianerottolo condominiale; Ovest: Piazzale condominiale; Est: Altra proprietà (appartamento sub 114).							

Pag. 14 a 71

LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento a piano terra							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	114 (ex 99)	A/2	4	5 vani	T	€ 542,28
Confini	Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà; Sud: Altra proprietà (sub 116) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; Ovest: Pianerottolo condominiale e altra proprietà (sub 113); Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare.							

LOTTO TRE

Tipologia	Appartamento a piano terra							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	115 (ex 100)	A/2	4	4,5 vani	T	€ 488,05
Confini	Nord: Pianerottolo condominiale e con altra proprietà (sub 116); Sud: Altra proprietà (part. 693) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; Ovest: Piazzale condominiale; Est: Altra proprietà (sub 116).							

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO QUATTRO

Tipologia	Appartamento a piano terra							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	116 (ex 100)	A/2	4	3,5 vani	T	€ 379,60
Confini	<p>Nord: Altra proprietà (sub 114) e con terrazzo non praticabile da ripristinare;</p> <p>Sud: Altra proprietà (sub 115) e con terrazzo non praticabile da ripristinare;</p> <p>Ovest: Altra proprietà (sub 115);</p> <p>Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare.</p>							

Pag. 15 a 71

LOTTO CINQUE

Tipologia	Ufficio a piano primo							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	107	A/10	1	3,5 vani	1°	€ 1.310,51
Confini	<p>Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà;</p> <p>Sud: Altra proprietà (sub 118);</p> <p>Ovest: Pianerottolo condom.le e con altra proprietà (sub 108);</p> <p>Est: affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare e su particelle 589 e 698;</p>							

LOTTO SEI

Tipologia	Appartamento a piano primo							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	108	A/3	1	3 vani	1°	€ 278,89
Confini	<p>Nord: Piazzale condominiale;</p> <p>Sud: Vano ascensore e pianerottolo condominiale;</p> <p>Ovest: Affaccia su piazzale condominiale;</p> <p>Est: Altra proprietà (sub 107).</p>							

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO SETTE

Tipologia	Appartamento a piano primo							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	117 (ex 102)	A/2	4	3 vani	1°	€ 325,37
Confini	<p>Nord: Pianerottolo condominiale;</p> <p>Sud: Altra proprietà (part. 693) e affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare;</p> <p>Ovest: Piazzale condominiale;</p> <p>Est: Altra proprietà (sub 118).</p>							

Pag. 16 a 71

LOTTO OTTO

Tipologia	Appartamento a piano primo							
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Ctg	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	20	693	118 (ex 102)	A/2	4	4,5 vani	1°	€ 488,05
Confini	<p>Nord: Altra proprietà (sub 107) e affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare;</p> <p>Sud: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare;</p> <p>Ovest: Altra proprietà (sub 117);</p> <p>Est: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare e con Altra proprietà (part. 589-698).</p>							

QUESITO N° 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

○○○

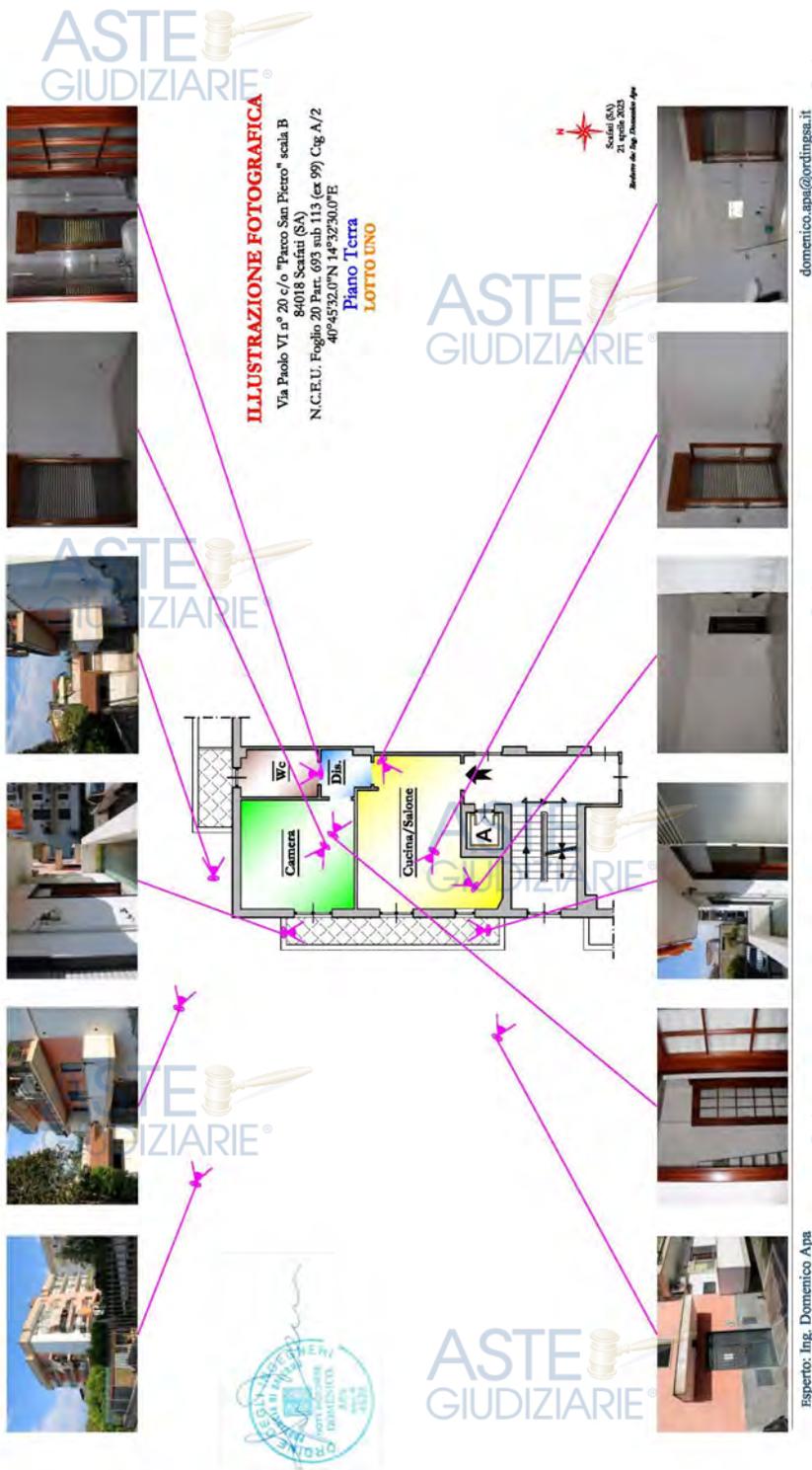
LOTTO UNO

Pag. 17 a 71

Tipologia	Appartamento a piano terra (sub 113 ex 99)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 46,00
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 53,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 13,50
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta libero e senza mobilio.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. Necessita di una tinteggiatura. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 99 ovvero prima del frazionamento in sub 113 e 114.		

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto:





Pag. 18 a 71

Figura 1 – Illustrazione fotografica Lotto 1

Esperto: Ing. Domenico Apa

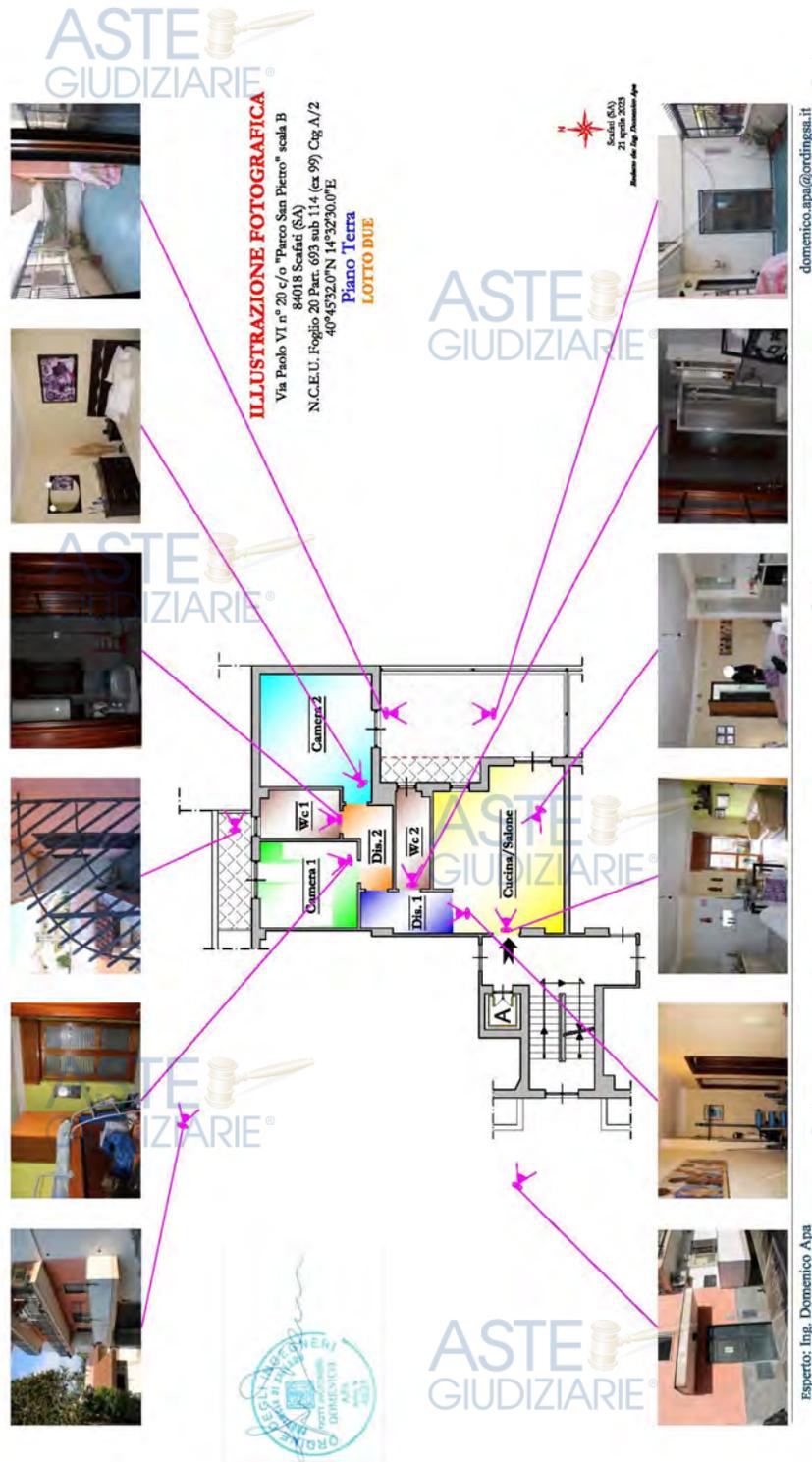
domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento a piano terra (sub 114 ex 99)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 67,30
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 83,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 9,30
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 99 ovvero prima del frazionamento in sub 113 e 114.		
Nota Esperto	Bisogna ripristinare la ringhiera del balcone.		

Pag. 19 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 20 a 71

Figura 2 – Illustrazione fotografica Lotto 2

Esperto: Ing. Domenico Apa

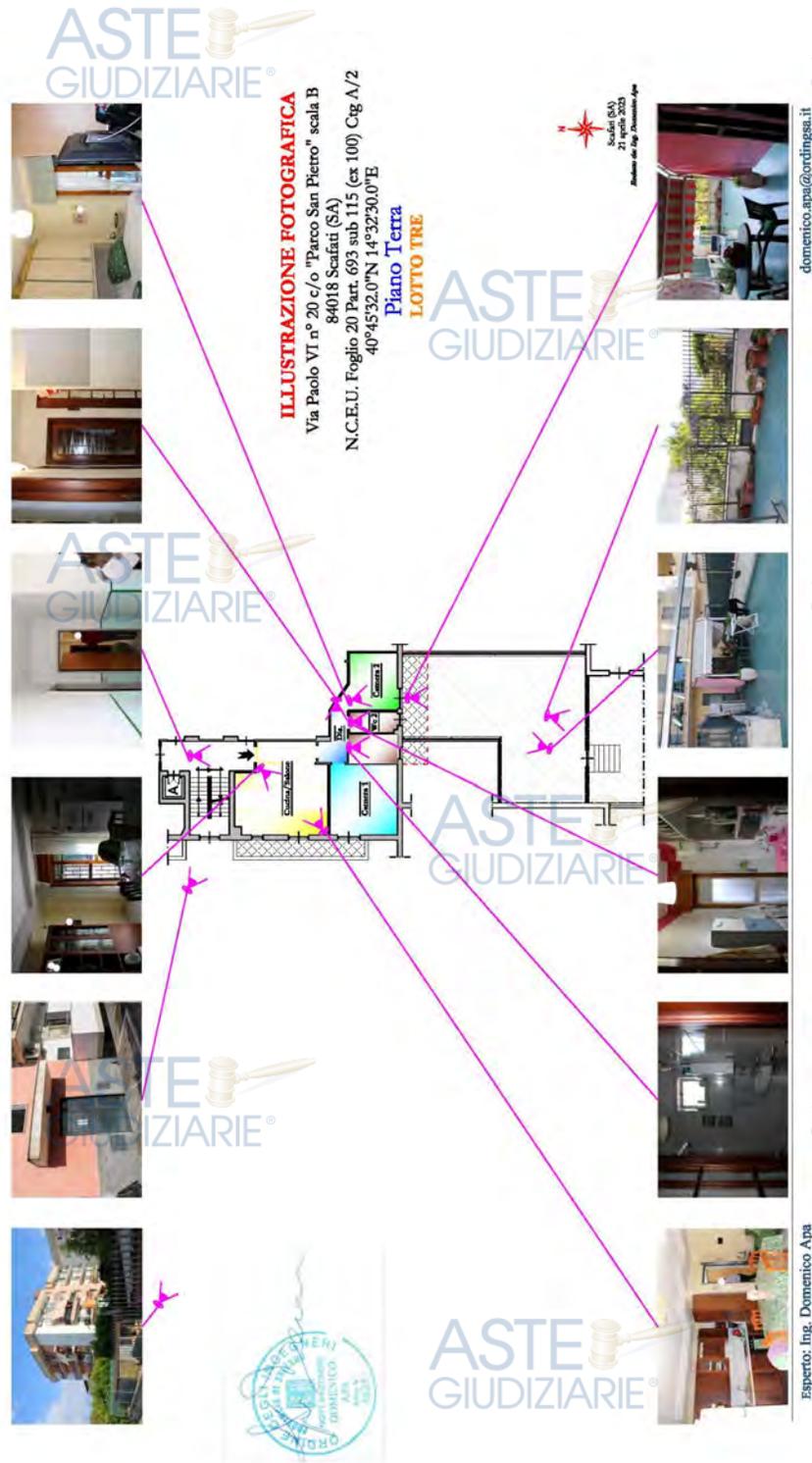
domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO TRE

Tipologia	Appartamento a piano terra (sub 115 ex 100)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 67,20
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 76,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 19,30
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 100 ovvero prima del frazionamento in sub 115 e 116.		
Nota Esperto	Bisogna ripristinare la ringhiera del balcone.		

Pag. 21 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 22 a 71

Figura 3 – Illustrazione fotografica Lotto 3

Esperto: Ing. Domenico Apa

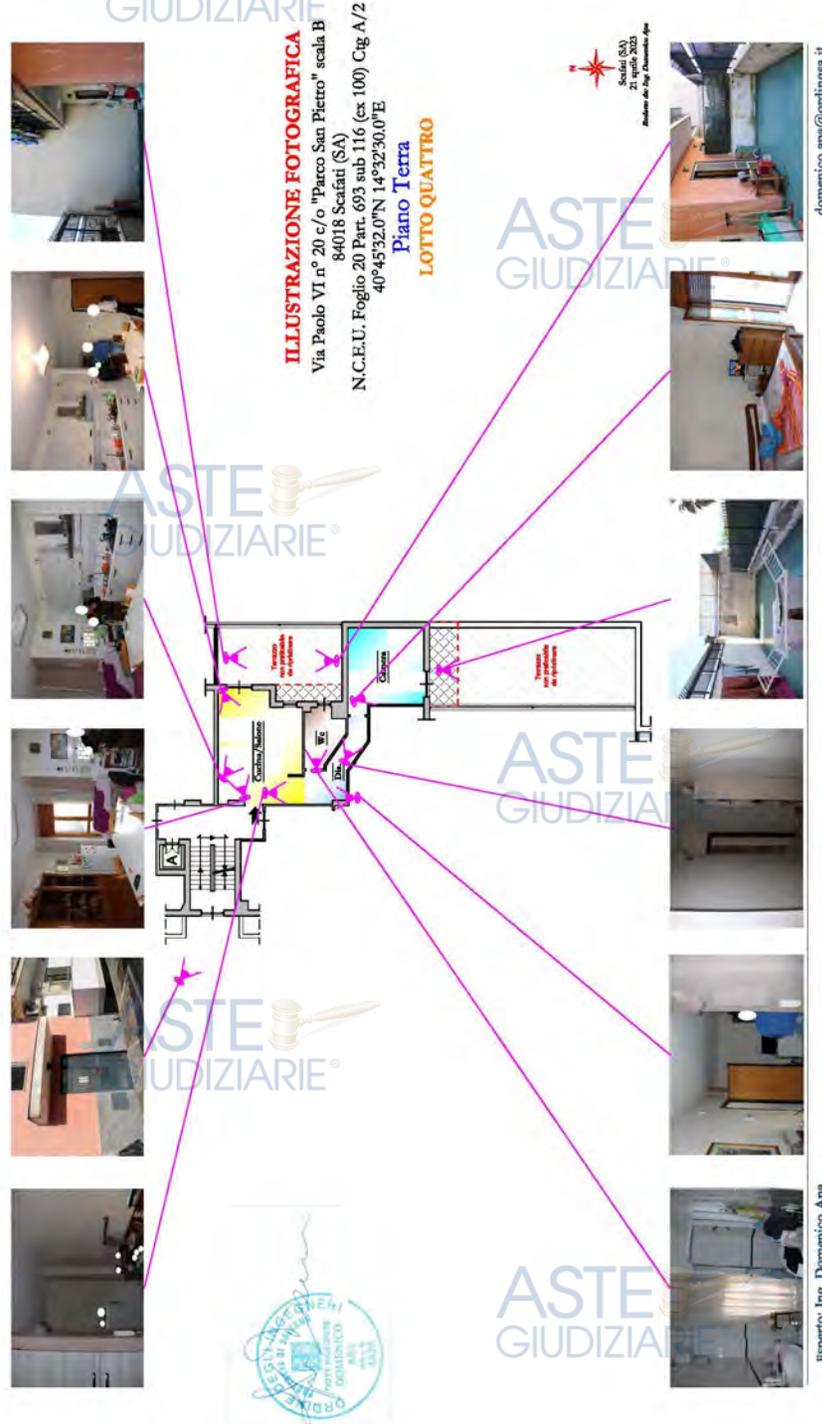
domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO QUATTRO

Tipologia	Appartamento a piano terra (sub 116 ex 100)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 55,00
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 64,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 10,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 100 ovvero prima del frazionamento in sub 115 e 116.		
Nota Esperto	Bisogna ripristinare la ringhiere dei due balconi.		

Pag. 23 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 24 a 71

Figura 4 – Illustrazione fotografica Lotto 4

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

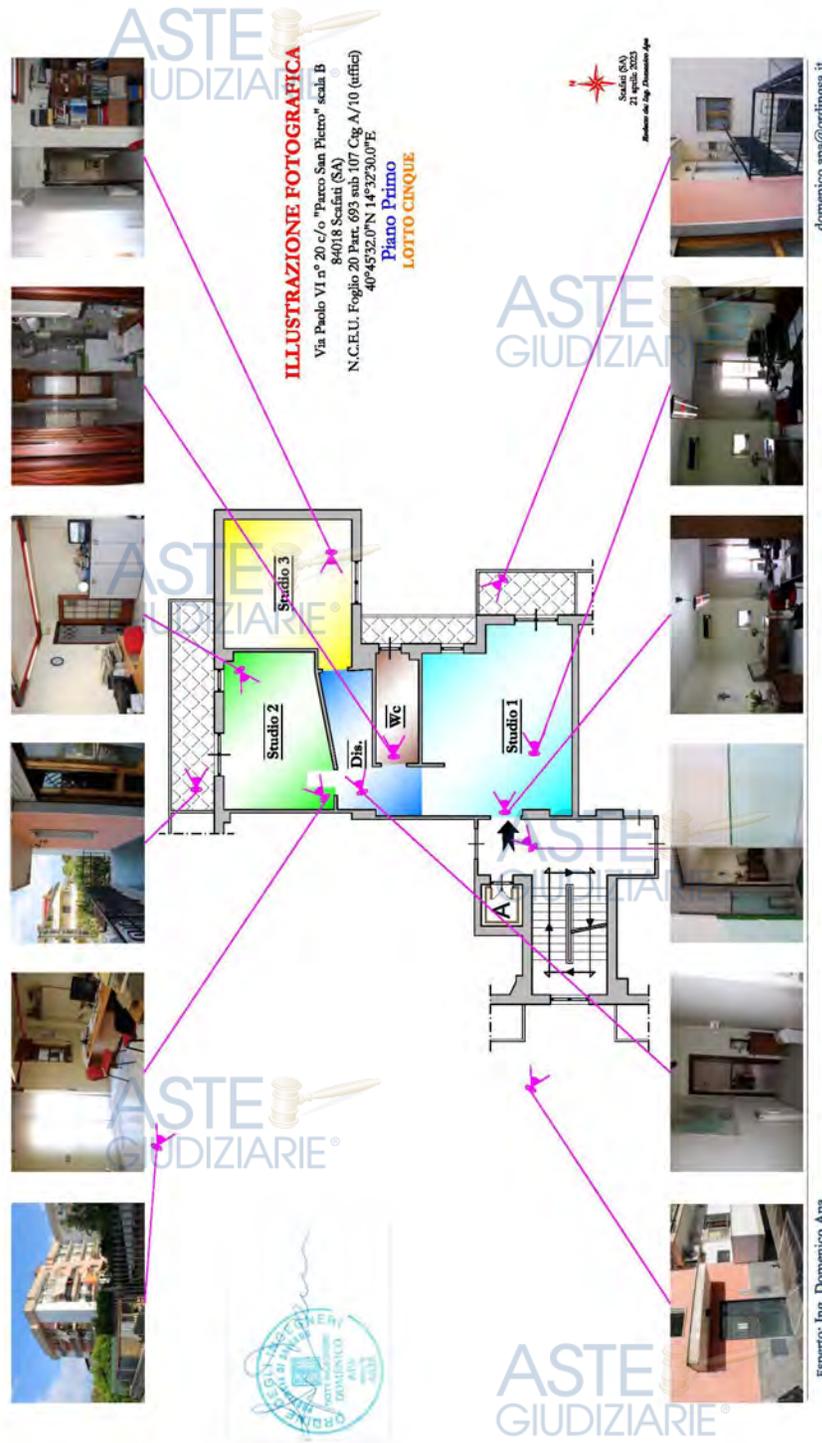
LOTTO CINQUE

Tipologia	Ufficio a piano primo (sub 107)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 62,60
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 83,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 16,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupata dalla società esecutata.		
Descrizione	Esso è composto da tre stanze, un disimpegno, un bagno e tre balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, che classifica l'unità a classe F.		

Pag. 25 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto





Pag. 26 a 71

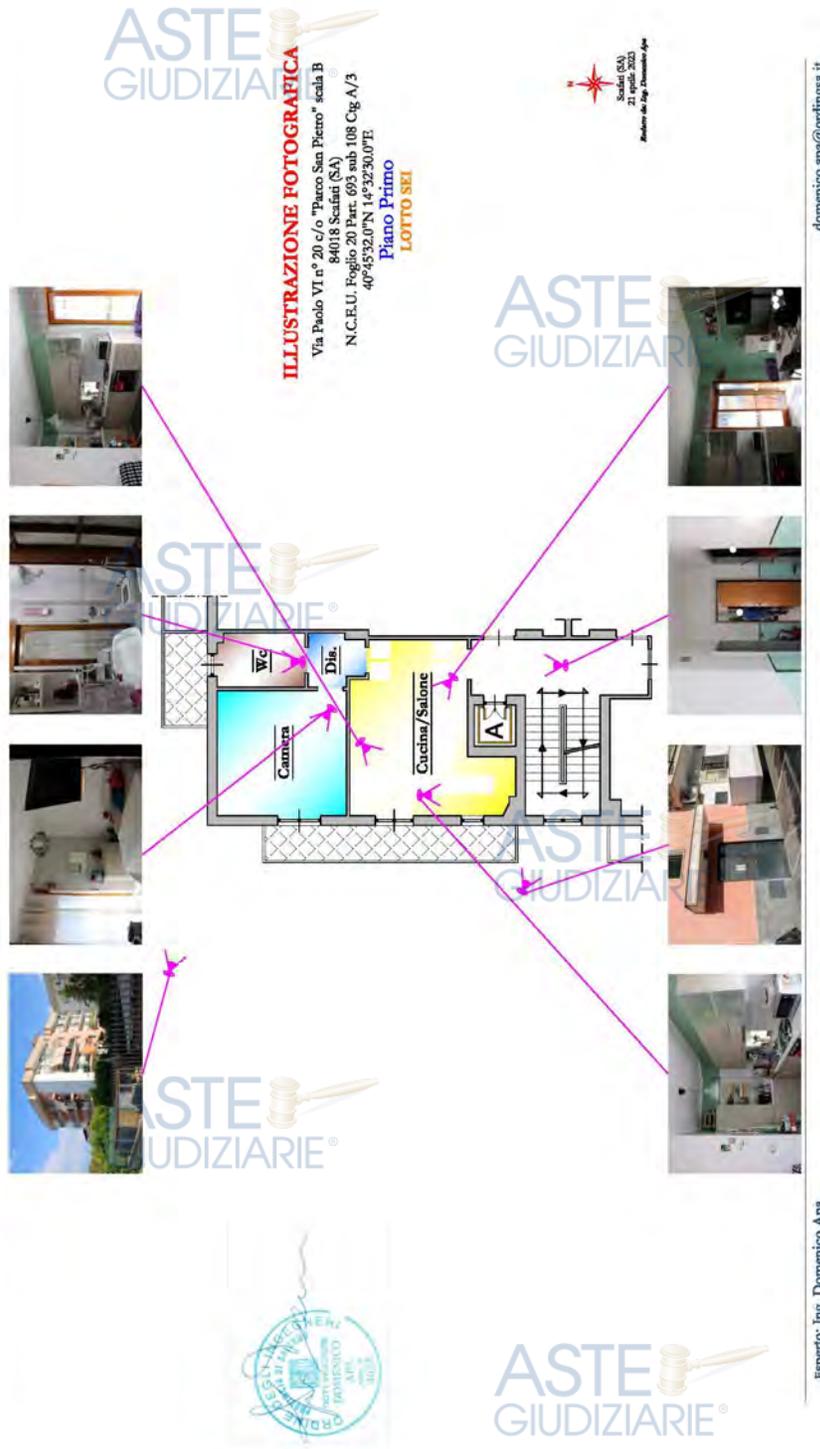
Figura 5 – Illustrazione fotografica Lotto 5

LOTTO SEI

Tipologia	Appartamento a piano primo (sub 108)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 46,00
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 53,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 12,50
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. Necessita di una tinteggiatura. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, che classifica l'unità a classe E.		

Pag. 27 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 28 a 71

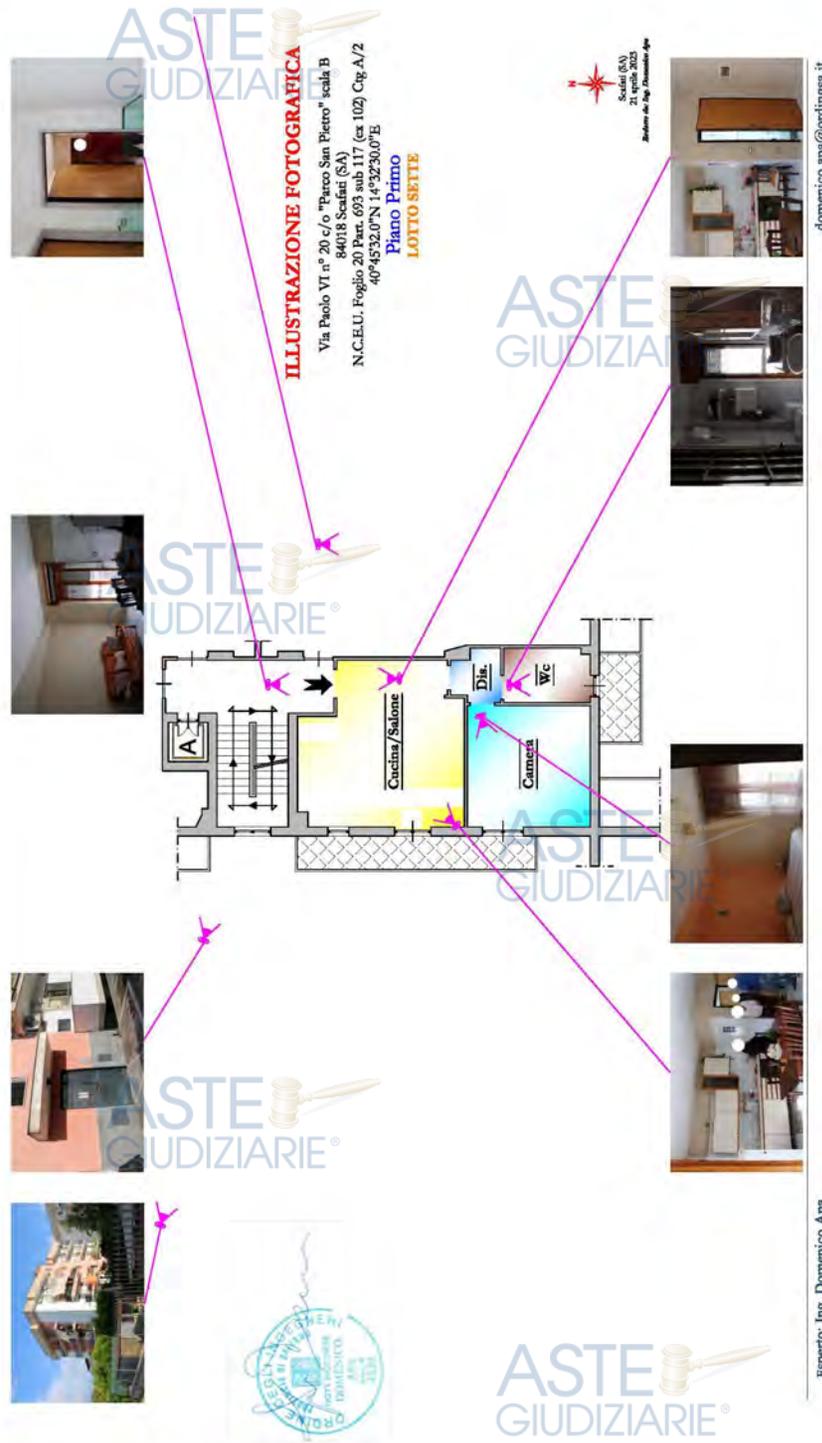
Figura 6 – Illustrazione fotografica Lotto 6

LOTTO SETTE

Tipologia	Appartamento a piano primo (sub 117 ex 102)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 51,50
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 58,00
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 12,50
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 102 ovvero prima del frazionamento in sub 117 e 118.		

Pag. 29 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 30 a 71

Figura 7 – Illustrazione fotografica Lotto 7

LOTTO OTTO

Tipologia	Appartamento a piano primo (sub 118 ex 102)		
Ubicazione	Scafati (SA) via Paolo VI n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B		
Superfici	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 70,70
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 81,60
		<i>Superficie balconi</i>	Mq 19,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta occupato con titolo inopponibile alla procedura.		
Descrizione	Esso è composto da una cucina/salone, due disimpegno, due camere da letto, due bagni e tre balconi. L'altezza interna è di mt 2,75.		
Accessi	All'unità vi si accede direttamente dal pianerottolo condominiale.		
Caratteristiche	L'unità si presenta in buone condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte. Il pavimento è composto da piastrelle porcellanate, come anche i rivestimenti del wc e della cucina. Sono presenti le porte interne in legno tamburato e vetro, inoltre sono presenti infissi in legno dotati di avvolgibili in pvc. È dotato di impianto citofonico, idrico ed elettrico.		
Attestato di prestazione energetica	È presente un Certificato Energetico nel fascicolo telematico redatto da precedente esperto, ma è inutilizzabile in quanto si riferisce al sub 102 ovvero prima del frazionamento in sub 117 e 118.		

Pag. 31 a 71

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto



Pag. 32 a 71

Figura 8 – Illustrazione fotografica Lotto 8

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

Pag. 33 a 71

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	13,5	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
57 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	53 Mq	53 Mq
Pertinenze di ornamento:	13,5 Mq	4,05 Mq
Totale immobile:	66,5 Mq	57 Mq

Figura 9 - LOTTO 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	9,3	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
86 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	83 Mq	83 Mq
Pertinenze di ornamento:	9,3 Mq	2,79 Mq
Totale immobile:	92,3 Mq	86 Mq

Figura 10 - LOTTO 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	19,3	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
82 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	76 Mq	76 Mq
Pertinenze di ornamento:	19,3 Mq	5,79 Mq
Totale immobile:	95,3 Mq	82 Mq

Figura 11 - LOTTO 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	10	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
67 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	64 Mq	64 Mq
Pertinenze di ornamento:	10 Mq	3 Mq
Totale immobile:	74 Mq	67 Mq

Figura 12 - LOTTO 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Uffici, studi e laboratori professionali

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 83

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	16	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
85 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	83 Mq	83 Mq
Pertinenze di ornamento:	16 Mq	1,6 Mq
Totale immobile:	99 Mq	85 Mq

Figura 13 - LOTTO 5

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 53

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	12,5	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
57 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	53 Mq	53 Mq
Pertinenze di ornamento:	12,5 Mq	3,75 Mq
Totale immobile:	65,5 Mq	57 Mq

Figura 14 - LOTTO 6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 58

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	12,5	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
62 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	58 Mq	58 Mq
Pertinenze di ornamento:	12,5 Mq	3,75 Mq
Totale immobile:	70,5 Mq	62 Mq

Figura 15 - LOTTO 7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 81,6

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	19	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
87 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	81,6 Mq	81,6 Mq
Pertinenze di ornamento:	19 Mq	5,7 Mq
Totale immobile:	100,6 Mq	87 Mq

Figura 16 - LOTTO 8

QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

○○○

Identificazione Catastale dei beni pignorati:

Lotto	Identificativo
1.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 113 (ex 99), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 3, in Visura catastale in ditta alla società esecutata;
2.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 114 (ex 99), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 5, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
3.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 115 (ex 100), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 4,5, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
4.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 116 (ex 100), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 3,5, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
5.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 107 , Cat. A/10 (ufficio), Vani 3,5, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
6.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 108 , Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 3, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
7.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 117 (ex 102), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 3, in Visura catastale in ditta alla società esecutata
8.	N.C.E.U. di Scafati (SA) Foglio 20 , Particella 693 , Sub 118 (ex 102), Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 4,5, in Visura catastale in ditta alla società esecutata

Pag. 35 a 71

Per tutti i lotti in visura catastale, manca la partita iva/codice fiscale della società esecutata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in quanto il terreno dove è stato edificato il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (ex part. 491 e 586) è pervenuto alla società debitrice in virtù di Atto di Vendita, Costituzione di Servitù e Asservimento del 21/01/1993 redatto dal Notaio Dott. Langella Vincenzo Rep. n° 4370 Racc. n° 2128 registrato ad Eboli il 05/02/1993 e trascritto a Salerno il 20/02/1993 ai nn. 5043/4278, 5044/4279 e 5045/4280 (Allegato 9).

Pag. 36 a 71

Confrontando il pignoramento del bene oggetto della presente relazione di stima, la nota di trascrizione e l'atto di provenienza dell'esecutato, non si rilevano difformità dei dati catastali tra gli stessi.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 06, 07 e 08).

Di seguito si riportano le difformità catastali, emerse dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Dette planimetrie catastali seppur hanno delle difformità consentono l'identificazione dei cespiti. Bisogna precisare che le dichiarazioni fatte dal sig. OMISSIS durante le operazioni peritali, sono state accertate e pertanto veritiere, ovvero anche le planimetrie redatte dalla precedente CTU, contengono svariate difformità (allegato 07). Nella stima si terrà conto delle difformità catastali. Pertanto gli aggiornamenti delle planimetrie catastali saranno a carico degli aggiudicatari.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

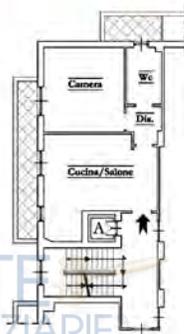


PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 113 (ex 99) Ctg A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E
Piano Terra
LOTTO UNO

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:
 Nessuna significativa difformità

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

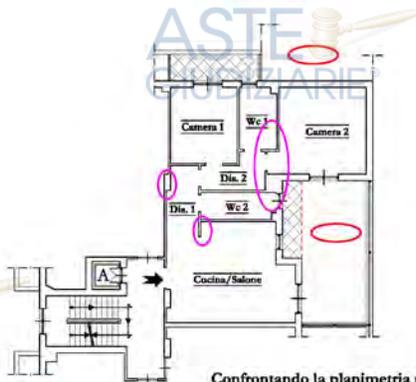
Pag. 37 a 71

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 114 (ex 99) Ctg A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E
Piano Terra
LOTTO DUE

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Nella planimetria catastale vi sono dei terrazzi da rettificare
- Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 87/09
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
84018 Scafati (SA)
N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 115 (ex 100) Ctg A/2
40°45'32.0"N 14°32'30.0"E
Piano Terra
LOTTO TRE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Nella planimetria catastale vi sono dei terrazzi da rettificare
- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nella planimetria catastale è presente una porta-balcone mentre nel rilevato è una finestra
- Nella planimetria catastale è presente una porta-balcone mentre nel rilevato non c'è

Pag. 38 a 71

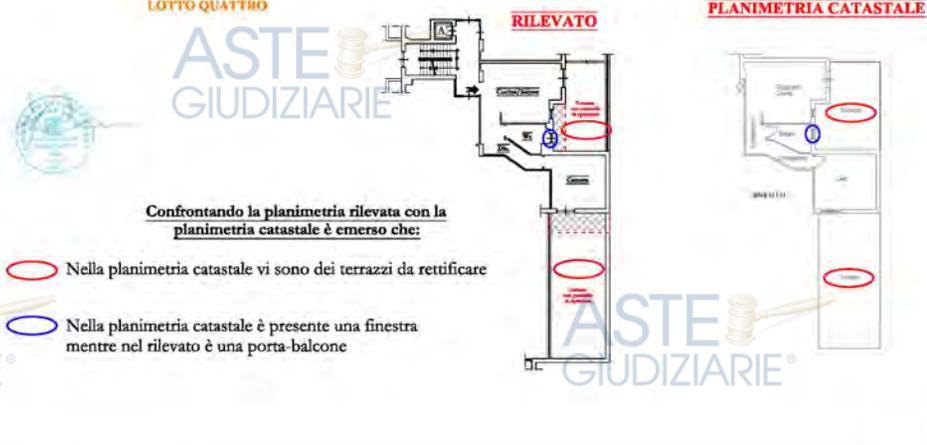
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 87/09
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
84018 Scafati (SA)
N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 116 (ex 100) Ctg A/2
40°45'32.0"N 14°32'30.0"E
Piano Terra
LOTTO QUATTRO



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Nella planimetria catastale vi sono dei terrazzi da rettificare
- Nella planimetria catastale è presente una finestra mentre nel rilevato è una porta-balcone

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

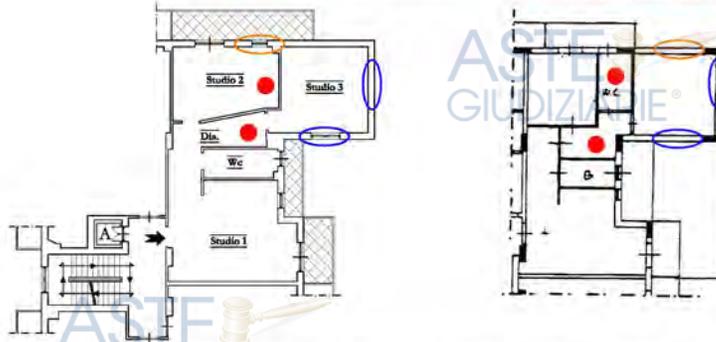
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 107 Ctg A/10 (uffici)
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
 LOTTO CINQUE

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

● Diversa distribuzione degli spazi interni

○ Diversa collocazione della finestra

○ Nella planimetria catastale è presente una porta-balcone mentre nel rilevato è una finestra

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 39 a 71

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

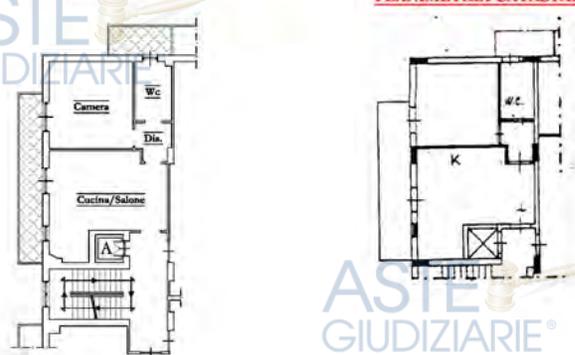
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 108 Ctg A/3
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
 LOTTO SEI

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

Nessuna significativa difformità

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

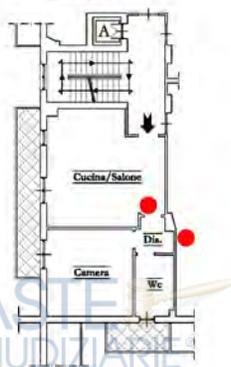
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 117 (ex 102) Ctg. A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO SETTE

RILEVATO



PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

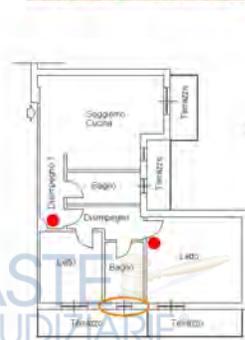
Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 118 (ex 102) Ctg. A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO OTTO

RILEVATO



PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nella planimetria catastale è presente una porta-balcone mentre nel rilevato è una finestra

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

○○○

LOTTO UNO: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via. Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 46,00 e superficie balconi di mq 13,50.

L’appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale; a Sud: Vano ascensore/scale e pianerottolo condominiale; ad Ovest: Piazzale condominiale; ed a Est: Altra proprietà (appartamento sub 114).

È riportato nel **C.F.** del **Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **113** (ex 99), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 325,37; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale riportata nella planimetria catastale.

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 97.000,00.

LOTTO DUE: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 67,30 e superficie balconi di mq 9,30.

L'appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà; a Sud: Altra proprietà (sub 116) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Pianerottolo condominiale e altra proprietà (sub 113); e ad Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare. È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **114** (ex 99), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 542,28; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati.

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l'intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 153.000,00.

LOTTO TRE: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 67,20 e superficie balconi di mq 19,30.

L’appartamento confina a Nord: Pianerottolo condominiale e con altra proprietà (sub 116); a Sud: Altra proprietà (part. 693) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 116).

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **115** (ex 100), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 146.000,00.



LOTTO QUATTRO: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 55,00 e superficie balconi di mq 10,00.

L’appartamento confina a Nord: Altra proprietà (sub 114) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; a Sud: Altra proprietà (sub 115) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Altra proprietà (sub 115); e ad Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **116** (ex 100), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 379,60; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 114.000,00.



LOTTO CINQUE: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento uso Ufficio** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Primo; il bene è composto da tre stanze, un disimpegno, un bagno e tre balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 62,60 e superficie balconi di mq 16,00.

L’appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà; a Sud: Altra proprietà (sub 118); ad Ovest: Pianerottolo condominiale e con altra proprietà (sub 108); e ad Est: affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare e su particelle 589 e 698.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **107**, categoria **A/10**, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 1.310,51; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 164.000,00.

LOTTO SEI: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 46,00 e superficie balconi di mq 12,50.

L’appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale; a Sud: Vano ascensore e pianerottolo condominiale; ad Ovest: Affaccia su piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 107).

È riportato nel **C.F.** del **Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **108**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 278,89; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, riportata nella planimetria catastale.

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431.

In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 97.000,00.



LOTTO SETTE: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 51,50 e superficie balconi di mq 12,50.

L’appartamento confina a Nord: Pianerottolo condominiale; a Sud: Altra proprietà (part. 693) e affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 118).

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **117** (ex 102), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 325,37; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 106.000,00.



LOTTO OTTO: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 c/o “Parco San Pietro” scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, due disimpegni, due camere da letto, due bagni e tre balconi. L’altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 70,70 e superficie balconi di mq 19,00.

L’appartamento confina a Nord: Altra proprietà (sub 107) e affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare; a Sud: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Altra proprietà (sub 117); e ad Est: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare e con Altra proprietà (part. 589-698).

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio **20**, p.lla **693**, sub **118** (ex 102), categoria **A/2**, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

L’intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo “A” e “B” foglio 20 mappale 693) ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l’ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto l’intero condominio, deve in primis sanare gli abusi accertati dall’ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

PREZZO BASE Euro 155.000,00.



QUESITO N° 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



PROVENIENZA AL VENTENNIO

- ✓ Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in quanto il terreno dove è stato edificato il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (ex part. 491 e 586) è pervenuto alla società debitrice in virtù di Atto di Vendita, Costituzione di Servitù e Asservimento del 21/01/1993 redatto dal Notaio Dott. Langella Vincenzo Rep. n° 4370 Racc. n° 2128 registrato ad Eboli il 05/02/1993 e trascritto a Salerno il 20/02/1993 ai nn. 5043/4278, 5044/4279 e 5045/4280 (Allegato 9);
- ✓ La part. 411, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2785, da cui deriva la part. Frazionata 491, pervenne a OMISSIS, per di diritti di nuda proprietà, in virtù di atto di donazioni e divisione del 02.04.1981 a rogito del notaio Adolfo Trotta, trascritto a Salerno in data 30.04.1981 ai nn. 9715/8432, la donazione ricevuta da OMISSIS e OMISSIS che riservavano per se i diritti di usufrutto e la divisione con i germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS. I diritti di usufrutto si sono consolidati ai diritti di nuda proprietà in morte dei beneficiari;
- ✓ La part. 164, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2880, da cui deriva la particella frazionata 586, pervenne a OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS, in virtù di atto di compravendita del 15.12.76, a rogito notaio Gaetano Di Fluri, trascritto a Salerno in data 17.12.76 ai numeri 27489/23998.

Pag. 49 a 71



CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO

- ✓ **Lotto 1:** Foglio **20**, particella **693**, sub **113**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146534 del sub **99**, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;
- ✓ **Lotto 2:** Foglio **20**, particella **693**, sub **114**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146534 del sub **99**, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;
- ✓ **Lotto 3:** Foglio **20**, particella **693**, sub **115**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146535 del sub **100**, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;
- ✓ **Lotto 4:** Foglio **20**, particella **693**, sub **116**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146535 del sub **100**, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;
- ✓ **Lotto 5:** Foglio **20**, particella **693**, sub **107**, deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 – Variazione del 26.01.2001 Trasferimento di diritti Abitazione-Ufficio;
- ✓ **Lotto 6:** Foglio **20**, particella n. **693** sub **108**, deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 – Variazione del 26.01.2001 Trasferimento di diritti Abitazione-Ufficio.

Pag. 50 a 71



- ✓ **Lotto 7:** Foglio **20**, particella n. **693** sub **117**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146536 del sub 102, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;
- ✓ **Lotto 8:** Foglio **20**, particella n. **693** sub **118**, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146536 del sub **102**, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Pag. 51 a 71



QUESITO N° 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

○○○

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano rialzato (piano terra), piano primo, piano secondo e piano terzo. Di seguito viene riportato l'iter burocratico dell'edificazione dell'intero fabbricato:

- Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del **27.09.1990**, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. **N° 22431**;
- Successivamente vi è stato un provvedimento n. 2003/92 con il quale il sindaco ha annullato la concessione edilizia;
- Viene fatto ricorso al TAR n. 740/92 contro l'annullamento della concessione edilizia;
- Con **Sentenza n.497/98 del 01.10.1998** prot. 026045, viene accorto il ricorso n. 740/92, e quindi annullato il provvedimento n. 2003/92;
- In data **07.02.1995**, viene presentata domanda di **Condono Edilizio** prot. **N° 3266** (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della **Legge 724/94**, in quanto sono stati realizzati in difformità alla concessione originaria, e precisamente:
 - Aumento della superficie utile abitabile ai vari piani per modifica di riseghe;
 - Aumento della superficie SNR al piano seminterrato e dei balconi;
 - Variazione del numero delle unità abitative (aumento di una unità abitativa per piano).

Allegati alla pratica sono state rinvenute le seguenti ricevute di pagamento:

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

- Oblazione abusivismo edilizio lire 3.584.000 del 20.11.1995;
- Oblazione abusivismo edilizio lire 3.584.000 del 13.07.1995;
- Oblazione abusivismo edilizio lire 7.000.000 del 14.12.1994;
- Oblazione abusivismo edilizio lire 3.584.000 del 16.05.1995;
- Bollettino pagato 3.000.000 del 15.11.1995, eseguito dalla ditta eseguita;
- Bollettino pagato 6.956.000 del 15.11.1995, eseguito dal titolare della ditta eseguita.

Pag. 53 a 71

- 09.07.1997: viene depositato il certificato di collaudo;
- 21.12.01: viene depositato certificato di idoneità statica;
- 21.12.01: viene depositato uno stato di fatto del fabbricato;
- 19.07.2017, l'ufficio tecnico comunale emette attestazione sull'istanza di condono presentata.

- Il 26.04.2022, l'ufficio tecnico comunale, comunica una istruttoria sulla domanda di condono presentata, attestando i seguenti pagamenti da ricevere:

- un saldo oblazione € 4.065,82;
- saldo oneri concessori € 2.023,50;
- integrazione/diritti di segreteria € 520,26;
- integrazioni/diritti di istruttoria € 300,00

- 18.11.2022: Accertamento ufficio tecnico comunale, attestando difformità rispetto ai grafici del condono, in particolare cambio di destinazione d'uso della copertura dei box-garage a terrazzo praticabile.

1 - NOTA ESPERTO STIMATORE: iter burocratico da seguire

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve:

- Per prima cosa, si deve presentare una pratica di sanatoria in merito alle difformità riscontrate durante l'accertamento del 18.11.2022, in merito al cambio di destinazione d'uso della copertura dei Box-Garage a terrazzo praticabile, e le altre difformità. Dalla certificazione inviata dall'amministratore di condominio (allegato 11), si evince che il Condominio "Parco San Pietro - C. Fisc. 94018270655" ha dato mandato ad un tecnico per la redazione e presentazione di una SCIA in Sanatoria, per un importo totale di:
 - Oneri SCIA in sanatoria € 6.612,00;
 - Versamento diritti di segreteria/istruttoria SCIA in sanatoria € 4.992,00;
 - Compenso Architetto Blasio € 4.500,80.
- Per seconda cosa, dove aver sanato le difformità, il Condominio può completare la pratica di Condono e Chiedere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Pag. 54 a 71

2 - NOTA ESPERTO STIMATORE:

- ✓ Il vincolo della Legge Galasso n° 431/85, relativo all'autorizzazione paesaggistica è fatto salvo per i centri abitati A e B;
- ✓ Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di



compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

- ✓ Rispetto alla comunicazione del 26.04.2022 effettuata dall'ufficio tecnico comunale, a parere dello scrivente vanno rivisti i calcoli dell'oblazione e concessori, in quanto l'importo richiesto è riferito al singolo piano e non a tutto il fabbricato.

Pag. 55 a 71

Nella stima dei singoli lotti, si terrà conto di tutte le difformità urbanistiche riscontrate, deprezzando opportunamente il valore finale del singolo lotto. Pertanto tutti gli eventuali costi, successivi all'aggiudicazione dei lotti, saranno a carico degli aggiudicatari.

Si seguito si riporta una analisi delle difformità urbanistiche di ogni lotto, che costituisce l'allegato 15 della presente relazione:

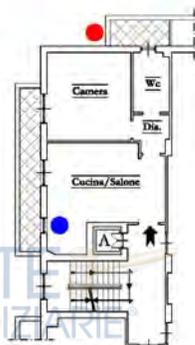


TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

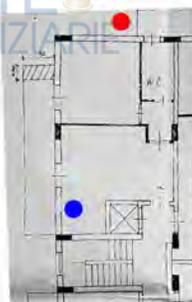
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 113 (ex 99) Ctg A/2
 40°45'32,0"N 14°32'30,0"E
Piano Terra
LOTTO UNO

RILEVATO



PLANIMETRIA
 Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Diversa collocazione balcone
- Nel rilevato è presente una finestra

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 56 a 71



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

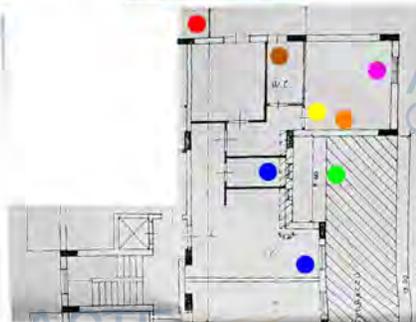
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 114 (ex 99) Ctg A/2
 40°45'32,0"N 14°32'30,0"E
Piano Terra
LOTTO DUE

RILEVATO



PLANIMETRIA
 Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Diversa collocazione balcone
- Nel rilevato è presente un balcone anziché una finestra
- Nel rilevato sono presenti dei terrazzi da ripristinare
- Nel rilevato è presente un balcone
- Nel rilevato manca una finestra
- Nel rilevato è presente una finestra anziché un balcone
- Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 87/09
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
84018 Scafati (SA)
N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 115 (ex 100) Ctg A/2
40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Terra
LOTTO TRE

PLANIMETRIA
Rilievo dello stato di fatto
prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Nel rilevato è presente una finestra anziché un balcone
- Nel rilevato è presente un balcone anziché una finestra
- Nel rilevato manca una balcone
- Nel rilevato sono presenti dei terrazzi da ripristinare
- Nel rilevato è presente una finestra

Pag. 57 a 71

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



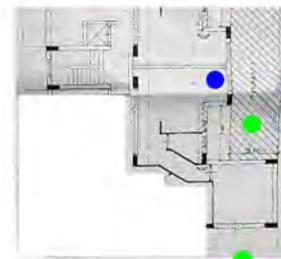
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 87/09
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
84018 Scafati (SA)
N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 116 (ex 100) Ctg A/2
40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Terra
LOTTO QUATTRO

PLANIMETRIA
Rilievo dello stato di fatto
prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Nel rilevato sono presenti dei terrazzi da ripristinare
- Nel rilevato è presente un balcone anziché una finestra

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

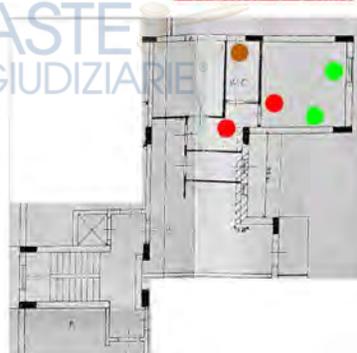
Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 107 Ctg A/10 (uffici)
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO CINQUE

RILEVATO

PLANIMETRIA

Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Diversa collocazione finestra
- Nel rilevato è presente una finestra anziché un balcone

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 58 a 71



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

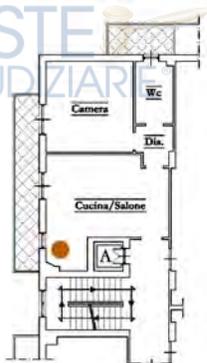
Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 108 Ctg A/3
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO SEI

RILEVATO

PLANIMETRIA

Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Nel rilevato è presente una finestra

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 117 (ex 102) Ctg A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO SETTE

RILEVATO



PLANIMETRIA
 Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Nel rilevato è presente una finestra ● Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 59 a 71



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
 Procedura: R.G.E. n° 87/09
 CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Paolo VI n° 20 c/o "Parco San Pietro" scala B
 84018 Scafati (SA)
 N.C.E.U. Foglio 20 Part. 693 sub 118 (ex 102) Ctg A/2
 40°45'32.0"N 14°32'30.0"E

Piano Primo
LOTTO OTTO

RILEVATO



PLANIMETRIA
 Rilievo dello stato di fatto
 prot. n° 35316 del 21/12/2001



Confrontando la planimetria rilevata con le ultime planimetrie depositate è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nel rilevato è presente una finestra anziché un balcone
- Nel rilevato è presente un ripostiglio esterno
- Nel rilevato manca una finestra
- Nel rilevato il balcone Sud è diviso in due balconi

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Di seguito si riporta lo stato di possesso di ogni singolo lotto:

Pag. 60 a 71

LOTTO	STATO DI OCCUPAZIONE
1.	è libero da persone e/o cose;
2.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;
3.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;
4.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;
5.	è occupato dalla società esecutata; (ufficio)
6.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;
7.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;
8.	occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura;

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come ilborsinoimmobiliare.it e immobiliare.it si ha:

Calcolo valore medio di locazione mensile				
Tipologia	OMI (medio) [€/mq x Mese]	immobiliare.it [€/mq x Mese]	Ilborsinoimmobiliare.it [€/mq x Mese]	Valore di locazione medio [€/mq x Mese]
Abitazioni	5	7,85	5,44	6,1
Ufficio	7,1	7,85	5,94	6,7

Adesso moltiplicando la superficie calpestabile di ogni lotto per il valore di locazione medio mensile (ottenuto sopra), si ottiene il valore di locazione mensile.

Invece come valore di indennità, si considera il 70% del valore di locazione.

LOTTO	Valore di locazione	Valore di indennità
	Mensile	Mensile
	Superficie x Valore medio di locazione	70% Valore di locazione
1.	46,00 mq x 6,1 = € 280,00	€ 200,00
2.	67,30 mq x 6,1 = € 410,00	€ 290,00
3.	67,20 mq x 6,1 = € 410,00	€ 290,00
4.	55,00 mq x 6,1 = € 330,00	€ 230,00
5.	(Ufficio) 62,60 mq x 6,7 = € 420,00	€ 290,00
6.	46,00 mq x 6,1 = € 280,00	€ 200,00
7.	51,50 mq x 6,1 = € 320,00	€ 220,00
8.	70,70 mq x 6,1 = € 430,00	€ 300,00

Pag. 61 a 71

QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Per rispondere a tale quesito sono state effettuate delle verifiche presso la conservatoria dalla quale risulta, uguale per tutti i lotti:

1. ISCRIZIONE del 25/11/2005 - Registro Particolare 14616 Registro Generale 57493 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 87264 del 23/11/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. TRASCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 15597 Registro Generale 19695 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1078/2009 del 21/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

NOTA ESPERTO: Si precisa che tali formalità, sono riportate nelle particelle originarie del pignoramento, ovvero 99, 100, 107, 108 e 102. Le stesse non si trovano alla nuova identificazione (113, 114, 115, 116, 117 e 118), ma vanno cancellate alla precedente identificazione.

Dalla **Relazione Notarile** (presente nel fascicolo) è emerso che:

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento immobili notificato addì 30.12.1981 per la somma di lire 5.085.000, trascritto a Salerno in data 31.12.81, ai numeri 31006/26057, a favore dell'amministrazione delle finanze dello stato e contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Detto pignoramento grava, tra l'altro: Comune di Scafati, catasto terreni, foglio 20, particella 164/4.
2. Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

società OMISSIS, e contro OMISSIS, gravante sul catasto terreni comune di scafati foglio 20 particella 491;

3. Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di scafati figlio 20 particella 588;
4. Verbale di pignoramento immobili notificato addì 21.04.2009, all'ufficiale giudiziario del tribunale di Nocera Inferiore, per la somma di euro 465.878,97, a favore della Banca Monte Paschi Di Siena Spa contro la società esecutata. Detto pignoramento grava sui seguenti bene, comune di Scafati, catasto urbano, foglio 20, particella 693, sub 99,100,102,107 e 108.

Pag. 63 a 71

Iscrizioni

1. Concessioni garanzia di mutuo del 08.11.1996, a rogito notaio Gustavo Trotta, con iscrizione ipotecaria di lire 1.000.000.000, a garanzia della somma di lire 500.000.000, pubblicato in data 9.11.96, ai numeri 27080/3130, a favore del Credito Italiano Spa, e contro la società esecutata. Detta ipoteca grava sui seguenti beni: comune di scafati catasto urbano foglio 20 particella 693, sub 27, 29, 30, 33, 34, 37 e 38.
2. Concessioni garanzia di finanziamento del 23.11.2005, a rogito notaio Gustavo Trotta, con iscrizione ipotecaria di euro 880.000, a garanzia della somma di lire 440.000, pubblicato in data 25.11.05, ai numeri 57493/14616, a favore della Banca Monte Paschi Di Siena, e contro la società esecutata. Detta ipoteca grava sui seguenti beni: comune di Scafati, catasto urbano, foglio 20 particella 693, sub 99,100, 102, 107 e 108.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- ✓ Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- ✓ Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (esiste il certificato statico del fabbricato, ma occorrono le certificazioni dei vari impianti);
- ✓ Aggiornamento della planimetria catastale;
- ✓ Spese condominiali, nella misura dell'ordinario dei 2 anni precedenti, e dello straordinario dei 5 anni precedenti. (allegato 11 riporta alcune spese condominiali, certificate dall'amministratore).

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta.

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli:

- il condominio deve presentare una SCIA in sanatoria, e successivamente deve completare la domanda di condono esistente.
- Vincoli, come da atto di provenienza, e/o trascritti.

Pag. 64 a 71

QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

○○○

Trattasi di proprietà privata.

QUESITO N° 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

○○○

- I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore.
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Pag. 65 a 71

QUESITO N° 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

○○○

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano procedimenti trascritti in corso.

QUESITO N° 12

Procedere alla valutazione dei beni.

○○○

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Metodo ed accertamento della stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

I valori di mercato (allegato 10) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: Scafati

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

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agencia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Siano, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori massimi si ha:

	OMI (Agenzia delle Entrate) massimo [€/mq]	Borsinoimm obiliare.it [€/mq]	Immobiliare .it [€/mq]	Valore di Mercato Medio [€/mq] ≈
Appartamento (€ / mq)	1.550,00	1.935,00	1.850,00	1.800,00
Uffici (€ / mq)	2.050,00	2.016,00	/	2.050,00



Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)	
Migliorativo: doppio wc	1,05
Migliorativo: rifiniture/infissi/porte	1,04

Pag. 68 a 71

Calcolo Del Valore: Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
1.	Appartamento	1.800,00	57,00	1,04	107.000,00
2.	Appartamento	1.800,00	86,00	1,05 * 1,04	170.000,00
3.	Appartamento	1.800,00	82,00	1,05 * 1,04	162.000,00
4.	Appartamento	1.800,00	67,00	1,04	126.000,00
5.	Ufficio	2.050,00	85,00	1,04	182.000,00
6.	Appartamento	1.800,00	57,00	1,04	107.000,00
7.	Appartamento	1.800,00	62,00	1,04	117.000,00
8.	Appartamento	1.800,00	87,00	1,05 * 1,04	172.000,00

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità catastali e urbanistiche (ripristini/sanatoria);
- ✓ varie ed eventuali;
- ✓ spese condominiali insolute (comprese sanatoria e condono, ecc.).

Pag. 69 a 71

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
1.	107.000,00	10.700,00	97.000,00
2.	170.000,00	17.000,00	153.000,00
3.	162.000,00	16.200,00	146.000,00
4.	126.000,00	12.600,00	114.000,00
5.	182.000,00	18.200,00	164.000,00
6.	107.000,00	10.700,00	97.000,00
7.	117.000,00	11.700,00	106.000,00
8.	172.000,00	17.200,00	155.000,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Appartamento = **1.700,00 €/mq**

Ufficio = **1.900,00 €/mq**

QUESITO N° 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

○○○

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dell'esecutato.

Pag. 70 a 71

QUESITO N° 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

○○○

L'esecutato è una persona giuridica, pertanto è stata reperita visura della Camera di Commercio che costituisce l'allegato 10 della presente relazione.



CONCLUSIONI

Prezzo base d'asta dei Lotti stimati			
Lotto	Descrizione	Identificativo	Valore (€)
1.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 113 (ex 99), P.T.	97.000,00
2.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 114 (ex 99), P.T.	153.000,00
3.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 115 (ex 100), P.T.	146.000,00
4.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 116 (ex 100), P.T.	114.000,00
5.	Ufficio	F. 20, Part. 693 Sub 107 P.1°	164.000,00
6.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 108 P.1°	97.000,00
7.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 117 (ex 102), P.1°	106.000,00
8.	Appartamento	F. 20, Part. 693 Sub 118 (ex 102), P.1°	155.000,00

Pag. 71 a 71

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si deposita la presente relazione di stima composta da 71 pagine dattiloscritte e da 17 allegati.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Nocera Superiore 21 novembre 2023.

L'Esperto
 Dott. Ing. Domenico Apa



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it