

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Relazione;	pag. 01
1. Premessa;	pag. 02
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;	pag. 03
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.;	pag. 04
GRUPPO - A	
Quesito 1.....	pag. 04
Quesito 2.....	pag. 05
Quesito 3	pag. 05
Quesito 4	pag. 06
GRUPPO - B-	
Quesito 1tipologia R 1a).	pag. 07
Quesito 1dati catastali R 1b) R1e)	pag. 07
Quesito 1confinanti R 1f)	pag. 08
Quesito 1Superficie commerciale R1c) Lotto 1	pag. 08
Quesito 1..... Superficie commerciale R1c) Lotto 2	pag. 12
Quesito 1.....altre informaz. immobili R1g)	pag. 15
Quesito 2.....pertinenze e accessori R1g)	pag. 17
Quesito 3.....differenze catastali	pag. 17
GRUPPO - C-	
Quesito 1	pag. 18
Quesito 2	pag. 18
Quesito 3	pag. 19
GRUPPO - D-	
Quesito 1	pag. 20
Quesito 2	pag. 21
Quesito 3	pag. 22
GRUPPO - E-	
Quesito 1.....	pag. 23
Quesito 2	pag. 24
Quesito 3	pag. 25
Quesito 4	pag. 25
GRUPPO - F-	
Quesito 1	pag. 25
GRUPPO - G-	
Quesito 1	pag. 26
Quesito 2	pag. 26
GRUPPO - H-	
Quesito 1valore del Lotto 1	pag. 27
Quesito 1valore del Lotto 2	pag. 32
Quesito 1decurtazioni sul valore	pag. 35
Quesito 2	pag. 36
Quesito 3	pag. 36
4. Conclusioni & Riepilogo dei dati essenziali; ...	pag.36
Allegati - A-B-C-D-F-G-H-I-L-M-N O	da pag.46 a pag.110
Parcella C.T.U. + spese documentate	



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (Provincia di Salerno)

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva
promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS
(n.ro 89 /2020 del R.G.E.)

Ill.mo Sig. G.E. MARIA TROSI del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

1. Premessa

Il giorno 12 Aprile 2023, la S.V.I. nominava me sottoscritta architetto omissis con studio in Sarno alla via Ingegno, n.14 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno con n.960, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa dalla **OMISSIS** contro **OMISSIS** iscritta al R.E. con n.89/2020, invitandomi nello stesso giorno al giuramento di rito ed al conferimento dell'incarico. Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

La scrivente, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ha redatto la presente relazione

che ha diviso nei seguenti paragrafi:

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.**
- 4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 09 giugno 2023, a seguito di due precedenti accessi rinviati, per indisponibilità del soggetto esecutato. La sig.ra *omissis* comunicava, per le vie brevi tramite il suo avvocato, l'impossibilità a presentarsi presso il luoghi di causa. Il 9 giugno, il custode incaricato nella procedura, avv. *omissis*, dispone intervento forzoso presso gli immobili pignorati e finalmente si è proceduti al primo accesso.

Io sottoscritta, arch.*omissis*, mi sono recata, accompagnata dal mio collaboratore di fiducia arch. *omissis*, in Scafati (SA), in via della Resistenza, trav. Padre Pio, n.17 presso gli immobili oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo era presente oltre l'avv. *Omissis*, nominata custode nella procedura, il sig. *omissis*, in qualità di conduttore dell'appartamento pignorato, e la moglie *omissis*, che gentilmente ci hanno mostrato gli immobili oggetto del pignoramento.

Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, arch. *omissis*, ho proceduto ad una verifica metrica ed un rilievo fotografico dei seguenti immobili pignorati:

1) Appartamento composto da 6,5 vani, censito al catasto fabbricati, Cat.A2, sito in Scafati alla via Della Resistenza, e riportato al foglio 18 del Comune di Scafati, precisamente la particella 47 sub 30, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di cui è titolare la sig.ra

omissis in regime di separazione dei beni;

2) Locale Box-Garage di mq.23, censito al catasto fabbricati, Cat. C6, sito in Scafati alla via Della Resistenza trav. Padre Pio, e riportato al foglio 18 del Comune di Scafati, precisamente la particella 47 sub 63, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di cui è titolare la sig.ra *omissis* in regime di separazione dei beni.

In data 01 Maggio 2023 ho protocollato, mediante posta elettronica certificata, presso il Comune di Scafati (SA) le richieste per l'acquisizione della seguente documentazione:

- copia di concessione e/o licenza edilizia con grafici riguardo gli immobili pignorati, con estremi del certificato di agibilità, se rilasciato, e di eventuali istanze riguardo i condoni edilizi cui alle leggi -47/85-, -724/94- e -326/03-, degli immobili pignorati;
- Richiesta di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, riguardo gli immobili pignorati.
- Richiesta di notizie all'Ufficio Anagrafe per uno stato di famiglia ed un certificato storico di residenza del soggetto interessato dalla procedura.
- Richiesta, di notizie all'Ufficio Stato Civile per una certificazione di estratto di matrimonio con annotazioni con in particolare l'indicazione dello stato patrimoniale del soggetto interessato dalla procedura.

3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

-A-

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

I) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

La sottoscritta, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art.567 co.2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti. La documentazione presente consiste nella certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dallo studio notarile del dott. *omissis* Notaio in Messina, che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. (*cfr.Alleg.M*). La documentazione consiste:

a) Certificazione notarile **datata(18.09.2020)**

b) Estratto di mappa

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

L'intera piena proprietà, in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari foglio 18 part. 47 sub 30, *appartamento*, e foglio 18 part.47 sub 63 *box-garage*, in Scafati (SA) alla via Della Resistenza trav. Padre Pio, è pervenuta alla sig.ra *omissis*, **con atto di donazione in Notar omissis del 27.11.2015 repertorio n. 762119/33771, trascritto il 03.12.2015 ai nn. 41192/32752** da potere di *omissis* e *omissis* come riscontrato nella relazione notarile (*cfr.Alleg.M*)

3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:

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

3a) Ho acquisito il certificato di Matrimonio del debitore: (*cfr. Allegato H₁*)

omissis -soggetto esecutato-

omissis marito

con atto di matrimonio anno 2007 parte 2 Serie B n.97 del comune di Scafati –

annotazioni :

Con atto n.209009/60070 in data 15.04.2008 a rogito del notaio *omissis* del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia gli sposi *omissis* e *omissis* hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo **il regime di separazione dei beni** (cfr.Alleg. H₁)

4) Nella sola ipotesi che 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati 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. (cfr.Alleg.M). **Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 18.09.2020 al 30.08.2023, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento** (cfr Allegato L₁ e L2)

-B-

Identificazione e Descrizione attuale dei beni pignorati

- I) proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi all'uopo indicando:**
 - a) la loro tipologia, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.)**
 - b) i dati reali e attuali relativi a Comune, località via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;**
 - c) la superficie commerciale utile;**
 - d) la loro tipologia e natura, reale e catastale;**
 - e) tutti i riferimenti catastali attuali;**
 - f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**
 - g) Descrivere, le ulteriori caratteristiche dei beni.**

Gli immobili pignorati sono:

R.1a) -TIPOLOGIA-

LOTTO 1 -Appartamento- in Scafati foglio 18 part. 47 sub 30 p.T int.1

LOTTO 2 -Box e/o autorimessa- foglio 18 part. 47 sub 63 p.S1 int.26

R.1b)1e)-DATI CATASTALI -degli immobili pignorati-

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Terr. Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via della Resistenza, trav.PadrePio,17 scala D pianoT int.1

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
18	47	30	A/2;	3	6,5 vani	131 mq	€604,25

intestati a: (Cfr. Allegato C₁)

omissis - proprietà 1/1 in regime di separaz. dei beni

LOTTO 2 -Locale deposito adibito a Box Garage

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via della Resistenza, trav. Padre Pio,17; piano S1 int.26,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	sup.tot	Rendita
18	47	63	C/6	8	33,00mq	36,00mq	€71,58

intestati a: (Cfr. Allegato C₂)

omissis - proprietà 1/1 in regime di separaz. dei beni

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 28.07.2020 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

R.1f) -I CONFINANTI-

LOTTO 1 –Appartamento- CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via della Resistenza, trav,Padre Pio p.T; int.1.

confina a:

- *NORD – stessa ditta*
- *EST –stessa ditta*
- *SUD – stessa ditta corteclusiva*
- *OVEST- con sub 30 int 2*

LOTTO 2- Locale deposito adibito a Box Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via Resistenza, trav,Padre Pio p.S1; int.26

confina a:

- *NORD – stessa ditta*
- *EST – stessa ditta sub 62 int 25- autorimessa*
- *SUD – stessa ditta*
- *OVEST- stessa ditta sub 64 int 27 autorimessa*

R.1c) superficie commerciale utile di ogni singolo immobile pignorato

R.1c) LOTTO 1 -Appartamento - CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub30, Via della Resistenza, p.T; int.1; sala D

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un grande parco denominato “Parco AURORA POMPEIANO” composto da vari lotti. Il lotto 2 è composto da quattro fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D. Ogni fabbricato presenta n.8 appartamenti, per un totale di 32 appartamenti; completano il tutto 46 box garage, un locale condominiale

ed un locale per i serbatoi dell’acqua. Il fabbricato cui è parte l’appartamento oggetto del presente pignoramento è identificato come edificio “D”.

Quest’ultimo presenta n.2 appartamenti per piano per un totale di 8 appartamenti nell’intero fabbricato D. (*cfr.Alleg.B foto 1-3*). L’edificio “D” presenta un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano, serviti dalla scala che risulta essere l’unico collegamento verticale in quanto non è presente l’ascensore. Si accede all’appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che ci immette in un piccolo androne di ingresso. (*cfr.Alleg.B1 foto 1-2*). L’appartamento è al piano terra individuato con l’interno 1. La rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell’appartamento, è di pochi gradini ed rivestita in marmo, il corrimano è in ferro. (*cfr.Alleg.B1 foto 1-2*).

L’appartamento, è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso- soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, uno studiolo due servizi igienici, ed infine un piccolo ripostiglio (*cfr.Alleg.B1 foto 03-34*). Esso è corredato anche di terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno dal quale con una piccola rampa si giunge ad una piccola zona di giardino esclusiva dell’appartamento, (*cfr.Alleg.B1 foto 30-34*), l’altro terrazzino adiacente alla cucina e prospettante sulla corte interna del parco. (*cfr.Alleg.B1 foto 09-10*).

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell’appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono buone, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico (*cfr.Alleg.B1 03-34*). Unico problema rinvenuto nel sopralluogo del 09 giugno 2023, una perdita di acqua dal piano superiore ha causato una macchia di umido sul solaio del bagno di servizio, che sta estendendosi anche al bagno padronale, problema che il sig. omissis, conduttore dell’immobile, sta già risolvendo. (*cfr.Alleg.B1 23-26*).

Discreto è anche lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato. L'appartamento è provvisto anche di una box-garage che si raggiunge dalla corte interna del parco percorrendo una rampa di scale, o dall'esterno, da traversa Padre Pio, mediante una strada carrabile. Il Box-garage è stato identificato nella presente relazione come LOTTO2.

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (*cfr.Alleg.E₁*) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (*cfr.Alleg.D₁*), **ed non è stata riscontrata nessuna difformità.**

Di conseguenza per l'immobile sopra citato la relativa scheda catastale esiste ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 09.06.2023. (*cfr.Alleg.D₁*)

La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 dell'appartamento sono:

Appartamento	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso-	4,40 mq
Soggiorno-	18,00 mq
Cucina-pranzo	17,35 mq
Disimpegno	6,00 mq
Studio	11,45 mq
Wc. 01	5,40 mq
Wc. 02	5,75 mq
ripostiglio	2,25 mq

<i>S_r</i> <i>Superficie totale netta interna</i>	98,66 mq
terrazzino 01	5,46 mq
terrazzino 02	10,28 mq
<i>Sn_r</i> <i>totale netta</i>	15,74mq
<i>Sn_r</i> <i>giardino</i>	45,45mq

Pertanto l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) + (0,10 \times S_{nr}^{\text{giardino}}) =$$

$$98,66\text{mq} + (0,25 \times 15,74\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (0,10 \times 45,45\text{mq}) =$$

$$98,66\text{mq} + (3,94\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (4,55\text{mq}^{\text{giardino}}) = \mathbf{107,15\text{ mq}.}$$

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa **120,00mq***

Totale sup. Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi e giardino)

$$120,00 + (0,25 \times 15,74) + (0,10 \times 45,45\text{mq}) =$$

$$120,00\text{mq} + (3,94\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (4,55\text{mq}^{\text{giardino}}) = \mathbf{128,50\text{mq}}$$

Caratteristiche:

Infissi	in alluminio preverniciato scuro con vetro camera in buono stato di manutenzione e zanzariere.
Pavimenti	Monocottura di colore bianco in buono stato di manutenzione..
Apparecchi igienici e rubinetterie	di tipo-commerciale in buono stato di conservazione.
Finiture pareti e soffitti	pareti dei bagni rivestite con piastrelle. pareti in intonaco civile liscio e Pitturate. Nel bagno di servizio (wc02) è presente una perdita che sta coinvolgendo anche il bagno pagronale (wc01)
Impianto idrosanitario	Esistente

Impianto di riscaldamento	Esistente ed autonomo
Impianto citofonico	presente ed in discreto stato di manutenzione.

R.1c) LOTTO 2 -Locale BOX GARAGE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza, p. S1;int.26

Al box-garage si accede dal cortile interno del parco percorrendo una rampa di scale oppure dalla traversa Padre Pio di via della Resistenza mediante una rampa carrabile che conduce al piano S1, dove sono allocati i box garage di pertinenza di tutti gli appartamenti. (cfr.Alleg.B₂foto 01-02).

Il Box-garage oggetto del pignoramento, presenta una planimetria regolare ed una consistenza pari a circa mq 36,00 e una altezza di circa 2,85 ml. (cfr. Alleg. E₂).

Esso è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacate e Pitturate. Inoltre all'interno del box-garage è presente una piccola finestra, che garantisce areazione e luminosità al locale. E' presente l'impianto elettrico ed è funzionante. Lo stato in cui versano rifiniture interne ed esterne del box-garage sono da ritenersi appena sufficienti. (cfr.Alleg.B₂foto01-05). E' presente una grave perdita, della rete fognaria per le acque nere sistemata a soffitto nei box, che ha compromesso notevolmente il solaio del Box garage (cfr.Alleg.B₂foto 06).

E' stata reperita, la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (cfr.Alleg.D₂) e si è potuto constatare che per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed **è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 09.06.2023. (cfr. Alleg.E₂).

La superficie commerciale e le dimensioni rilevate del LOTTO 2:

Ambiente	Superficie (mq)
Box garage	30,00mq
S_{nr} totale	30,00mq

Pertanto il box attualmente, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi di: S_{nr} =30,00 mq

Sup. Lorda rilevata è pari a circa 36,00mq

Caratteristiche:

Infissi	infissi in ferro con vetro semplice e serranda in alluminio Manutenzione appena sufficiente.
Pavimenti	Gres porcellanato
Finiture pareti e soffitti	Pareti e soffitto in intonaco civile pitturato bianco. Manutenzione appena sufficiente
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è funzionante ed elementare

R.1g) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.

Per i beni pignorati in Scafati alla via della Resistenza trav. Padre Pio fabbr.D

Il **LOTTO 1**, e **LOTTO 2**, sono tutti immobili facenti parte del fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Scafati (SA) alla via della Resistenza trav. Padre Pio,17 “Parco Aurora Pompeiana” fabbricato D piano T int.1, piano S1 int.26.

Al fabbricato si accede da via della Resistenza che immette nella traversa Padre Pio per poi giungere all'ingresso del Parco Aurora Pompeiana protetto da un cancello carrabile ed uno pedonale dove è presente lì impianto citofonico per l'intero parco.

Oltrepassato il cancello pedonale, percorrendo un breve viale si giunge nella corte interna rettangolare determinata dalla posizione dei quattro fabbricati (A,B,C,D) (cfr.Alleg.B foto 01)

che costituiscono il secondo lotto dell'intero complesso denominato "Parco Aurora Pompeiana". Da questo grande cortile si giunge al fabbricato D, cui sono allocati gli immobili pignorati. Si accede da un portoncino di ingresso, in alluminio e vetro, e percorrendo una piccola rampa di appena sette gradini si giunge all'appartamento oggetto della nostra relazione. Il vano scala, presenta rifiniture commerciali, le pareti interne del vano scala, sono intonacate e pitturate, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo bianco e protette con ringhiera con corrimano in ferro. (*Cfr. Alleg.-B foto 01-04*).

L'intero fabbricato D è servito da una scala di collegamento e non è dotato di impianto ascensore. Presenta, un piano terra e tre piani successivi ed un piano seminterrato adibito a box garage. Ogni piano presenta due appartamenti, per un totale di 8 appartamenti in tutto il fabbricato D.

La struttura portante, si presenta in pilastri e travi in cemento armato con solai in latero-cemento su fondazioni in CLS cementizio armato, il tutto gettato in opera. Le finiture esterne del fabbricato, dove insiste l'immobile pignorato, sono da considerarsi appena sufficienti, infatti i frontalini delle mensole dei balconi e alcune parti delle facciate sono state messe in sicurezza asportando la parte pericolante. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, presentano un carente stato di manutenzione.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, siti in Scafati alla via della Resistenza trav. Padre Pio, fanno parte del Parco Aurora Pompeiano 2° Lotto, costituito da n. 4 fabbricati A-B-C-D. **Tra i fabbricati A-B e C-D sopra descritti esiste una corte interna che è comune a tutti i fabbricati.** Ogni fabbricato si compone di piano seminterrato adibito a box- garage, piano

rialzato, piano primo, piano secondo e terzo con copertura a terrazzo. **La strada di accesso e di uscita al piano seminterrato è comune a tutti fabbricati e prevede un ingresso ed una uscita esclusivamente alle unità abitative situate nei predetti fabbricati** (*quindi anche il nostro appartamento pignorato che insiste nel fabbricato D*).

Inoltre costituiscono proprietà comuni inalienabili, indivisibili di tutti i condomini di ogni fabbricato con conseguente diritto di servirsene secondo la destinazione e senza pregiudizio le seguenti parti ed accessori del fabbricato:

- a) le strade di accesso alle autorimesse, i viali le pensiline le scale di accesso ai singoli fabbricati, la copertura del blocco delle autorimesse centrali e le recinzioni perimetrali del complesso compreso i cancelli;
- b) il locale al piano seminterrato compreso tra il box 34/35/36 locale serbatoi adibito a sala condominiale;
- c) l'impianto di alimentazione idrica e gas compreso il locale dove sono sistemati i serbatoi dell'acqua con l'autoclave e ogni accessorio fino al posto dei singoli contatori ubicati sulla diramazione degli appartamenti.
- e) la rete fognaria per le acque nere sistemata a soffitto nei box auto e in parte sui muri perimetrali fino all'innesto nella fogna pubblica, nonché quella per lo smaltimento delle acque piovane posta a piano campagna, pozzetti e griglia incluse, compreso i pozzi per l'assorbimento delle acque.
- e) l'impianto di illuminazione dell'intero complesso condominiale nonché tutte le opere, manufatti, installazioni indispensabili alla conservazione ed all'uso dei fabbricati.
- f) le fondazioni la struttura di cemento armato le tompegnature tra i pilastri perimetrali per la chiusura degli ambienti e quelle costituenti la chiusura delle scale le facciate i rivestimenti e tutto quanto si attiene all'estetica dei fabbricati. I terrazzi di copertura restano

di proprietà degli appartamenti degli ultimi piani e sono calpestabili dagli altri condomini solo per ispezione e riparazione di impianti se su essi installati.

g) restano di proprietà di tutti i condomini il cancello di ingresso, le finestre di areazione e illuminazione della cassa scale, la cassetta della posta, l'androne e la scala con il suo impianto di illuminazione e impianto di telefonia eccetto gli apparecchi all'interno degli appartamenti.

h) E vietato la sosta nei viali di accesso ai box garage è permessa solo per lo scarico è divieto assoluto si sosta e parcheggio. (*art.3-4-5-6 del regolamento di condominio*) (cfr. Alleg. O)

Si allegano:

- per il LOTTO 1: planimetria (cfr.Alleg. E1) -foto (cfr. Alleg. B₁ (01-34))
- per il LOTTO 2: planimetria (cfr.Alleg. E2) -foto (cfr. Alleg. B₂ 01-06)

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra alleghi:

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

R. 3.1) Non ci sono terreni e/o aree non urbane negli immobili pignorati.

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente 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 2010, n.78 conv. in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

R. 3.2) LOTTO 1 - Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via Resistenza, trav. Padre Pio, 17; p.T; int. 1; scala D

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 18 part.47 sub 30, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D₁), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₁) e **non sono state riscontrate difformità.**

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme.

R. 3.2) LOTTO 2 -Locale Deposito adibito a Box Garage

Difformità catastali -LOTTO 2-

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza trav. Padre Pio, 17; piano S1 Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 18 del Comune di Scafati particella 47 sub 63, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D₂), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₂) e **non sono state riscontrate difformità.** Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.

-C-
Stato di Possesso

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

LOTTO 1-Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via Resistenza, trav. Padre Pio, 17; p.T; int. 1; scala D

è occupato, in qualità di conduttore dal sig. omissis, e dalla sua famiglia composta da quattro persone:

- omissis, in qualità di conduttore
- omissis la moglie
- due figli minori

LOTTO 2 -Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza trav. Padre Pio, 17; piano S1

è occupato, in qualità di conduttore dal sig. omissis.

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

Non esistono contratti di locazione per gli immobili pignorati e/o comodati d'uso registrati in essere a nome dell'esecutata omissis relativo agli estremi catastali foglio 18 particella 47 sub63 Comune di Scafati.

Si precisa che la signora omissis risulta cessionaria in qualità di locatore di **un contratto non prorogato n.2693/2015 (cfr.Alleg.H₂)**

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della

casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO 1 -appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via Resistenza, trav. Padre Pio, 17; p.T; int. 1; scala D

Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Scafati si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 1 sia pari a circa 500,00 euro mensili

*Sapendo che per le abitazioni civili in buono stato il costo nel Comune di Scafati in prossimità delle zone centrali è pari a circa 3,79€/mq (valore minimo del borsino immobiliare) (cfr.Alleg. I₁) mentre è pari a 4,2 €/mq (valore minimo OMI) (cfr.Alleg. I₅). Facendo una media dei due valori (3,79+4,2/2) = 4,00 e sapendo che l'appartamento misura poco più di 120,00 mq circa (escludendo le aree scoperte), avremo che: 4,00€/mq*120.00mq=480,00 euro mensili. L'appartamento è in un parco, con amministratore del condominio e si presenta in condizioni manutentive interne buone, presenta anche un piccolo giardino quindi, si ritiene che il prezzo possa essere assimilato a 500,00 euro mensili.*

LOTTO 2 –Box Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza trav. Padre Pio, 17; piano S1

Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Scafati, per la zona dove insiste il compendio pignorato, per i box garage, si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 2 sia pari a circa 100,00 €mensili.

Sapendo che per i box in buono stato il costo nel Comune di Scafati in prossimità delle zone centrali è pari a circa 3,41€/mq (valore minimo del borsino immobiliare) (cfr.Alleg. I₂) mentre è pari a 3,8 €/mq (valore minimo OMI) (cfr.Alleg.I₅).

*Facendo una media dei due valori (3,41€/mq +3,8€/mq/2)= 3,60€/mq e sapendo che il box misura poco più di 36,00 mq circa, avremo che: 3,60€/mq*36mq=129,60 euro mensili. Il box, si presenta in condizioni manutentive interne appena sufficienti, vi è una perdita nelle tubazioni a soffitto di acque bianche, quindi si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato a 100,00 euro mensili.*

-D-
***Esistenza di formalità vincoli o oneri
anche di natura condominiale***

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità*

Per i seguenti lotti in Scafati alla via della Resistenza, fabbricato D precisamente:

LOTTO 1 -Appartamento ad uso CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via Resistenza, trav. Padre Pio, 17; p.T; int. 1; scala D

LOTTO 2 – Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via Resistenza trav. Padre Pio, 17; piano S1

Non ci sono diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento.

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

Sul LOTTO 1 e sul LOTTO 2 non grava alcun tipo di servitù.

Sugli immobili pignorati, riguardo le formalità ipotecarie, si rimanda alla relazione notarile allegata. (cfr. Alleg. M) e (cfr. Alleg. L)

- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

Allo stato attuale sussistono due cause in corso innanzi al tribunale di Nocera Inferiore:

-RG n. 4409/2015 Condominio VS [REDACTED]

-RG n. 5561/2017 Condominio VS [REDACTED] Ing. omissis e Amministratore omissis

(cfr Alleg. N). Così come comunicato dall'amministratore del Parco.

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Non vi sono vincoli di nessuna natura e tipo sugli immobili pignorati.

- *sequestri penali ed amministrativi;*

Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati.

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Non ci sono diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici sugli immobili pignorati.

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

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Scafati risulta che per gli immobili ubicati in via della Resistenza, trav. Padre Pio, 17 del Parco Aurora Pompeiano, fabb. D int.1 gravitano i seguenti provvedimenti emessi:

TARES/TARI (cfr Alleg. G)

Anno d'imposta	Importo dovuto	Tipologia atto	Numero/anno del provvedimento
2017	€1.661,33	Avviso di accertamento IMU	1115/2022
2018	€1.646,34	Avviso di accertamento IMU	3231/2022
2019	€1.204,00	Ordinario IMU	
2020	€1.204,00	Ordinario IMU	
2021	€1.204,00	Ordinario IMU	
2022	€1.204,00	Ordinario IMU	
2023	€ 602,00	Acconto ordinario IMU	
TOTALE		€8.725,67	

Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento. (cfr Alleg. G)

3. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di*

destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per gli Immobili in Scafati alla via della Resistenza trav. Padre Pio, 17 fabb. D int.1

non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale né vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Si allega il regolamento di Condominio (*cfr Alleg. O*).

- *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.*

Ci sono spese condominiali per il PARCO Aurora Pompeiana e spese condominiali per il fabbricato D, cui fanno parte gli immobili pignorati:

- *L'importo annuo spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione*

L'importo annuo delle spese ordinarie condominiali del parco sono circa, **444,00 euro annui** ed è corrisposta regolarmente in rate mensili dal conduttore sig. *omissis*

- *L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;*

non ci sono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*

Sono state deliberate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire allo stabile condominiale con l'approvazione assembleare dei preventivi di spesa, ad oggi non ripartiti in quote pro-capite pertanto le stesse non sono ancora riscosse e quindi scadute.

Delibera del 15.12.2022-verifica e sostituzione dell'impianto di illuminazione dell'area comune esterna totale €1.200,00 euro oltre IVA

Delibera del 09.02.2023-parcella per nomina tecnico *omissis* e conferimento incarico professionale per la progettazione, assistenza tecnica e stesura di computo metrico estimativo degli interventi a farsi €1.500,00 euro (oltre oneri fiscali e previdenziali)

Delibera del 09.02.2023 ripristino della guaina esistente a copertura del lastrico solare a copertura del fabbricato D/C e impermeabilizzazione della superficie €6.600,00 oltre IVA.

(cfr Alleg.N)

- *Eventuali cause in corso attive o passive*

Allo stato attuale sussistono due cause in corso innanzi al tribunale di Nocera Inferiore:

-RG n. 4409/2015 Condominio VS [REDACTED]

-RG n.5561/2017 Condominio VS [REDACTED] Ing.omissis e Amministratore omissis.

(cfr.Alleg. N)

-E-
Regolarità edilizia e urbanistica

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

A seguito di ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Scafati (SA), ho reperito la seguente documentazione riguardo gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia n.79/89 del 6.10.1989**
- **Concessione Edilizia n.79/89 del 9.07.1990**

Confrontando la planimetria dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 9.06.2023, (cfr.Alleg.E₁) con la planimetria allegata ai grafici della Concessione Edilizia n. del 9.07.1990 (cfr.Alleg.E'₁) non sono emerse difformità:

La planimetria dell'appartamento, acquisita presso l'ufficio urbanistico del Comune di Scafati, presenta una distribuzione funzionale uguale a quella riscontrata dalla scrivente nel sopralluogo del 09.06.2023 e riportata nell'allegato E₁ (cfr.Alleg.E₁).

La scrivente ha potuto constatare anche una eguale consistenza planimetrica e volumetrica

dell'immobile pignorato. (*cioè una stessa superficie e stesso volume*)

Quindi possiamo affermare che gli immobili pignorati, identificati nella presente relazione come LOTTO 1 e LOTTO 2-presentano una regolarità edilizia e urbanistica e conformità alla costruzione concessa. Si confrontino le due planimetrie allegate (cfr. Alleg.E₁ -E₂) redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 09.06..2023 e le planimetrie reperite al Comune di Scafati (cfr. Alleg.E'₁- E'₂).

-Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Per gli immobili in Scafati in via della Resistenza, trav. Padre Pio, 17 fabbricato D:

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato D in via della Resistenza, trav. Padre Pio è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

-Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967,(ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia(e eventuali varianti)ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

Tutti gli immobili pignorati sono stati costruiti dopo 1967. Gli estremi delle autorizzazioni edilizie sono stati espressamente sopraelencati nella domanda E1 della presente relazione.

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.*

La scrivente, confrontando la planimetria reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafati (cfr.Alleg.E'₁) e la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, redatta nel sopralluogo

del il 09.06.2023, (cfr.Alleg.E₁), ha potuto constatare che non ci sono costruzioni o irregolarità o modifiche in violazione delle normative edilizie.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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).

Non ci sono costi da sostenere in quanto non ci sono irregolarità urbanistiche.

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.

Gli immobili oggetto della nostra relazione non sono ne terreni ne fabbricati rurali.

-F-

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto di 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.9; verifichi se l'immobile ne è dotato 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 e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi con il G.E con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva

LOTTO 1 (*appartamento*) è privo di APE Attestazione Prestazione Energetica.

LOTTO 2 (*box-garage*), non necessita, per legge, della certificazione energetica.

-G-

Formazione dei Lotti

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

I beni pignorati sono stati divisi in numero due lotti:

LOTTO 1 Appartamento adibito a -CIVILE ABITAZIONE-

N.C.E.U Comune Scafati, F.18 part.47 sub30,Via Resistenza trav.Padre Pio,17;scala D piano T

LOTTO 2 Box Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via Resistenza trav. Padre Pio, 17; piano S1

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati 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 danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati stimati per intero. Secondo la divisione in lotti di cui al punto **1G**.

-H- *Valore del bene e costi*

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi della 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. 1, relative a:

diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi, come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione procedurale;

considerando lo stato di conservazione dell'immobile
oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI.

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

Stima SINTETICA-

LOTTO 1 -appartamento adibito a –CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U *Comune Scafati, F.18 part.47 sub63,Via della Resistenza trav.Padre Pio,17;scala D piano T*

Il valore di un immobile può essere definito come “*il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell’immobile oggetto della stima*”. Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il “metodo sintetico” essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Scafati, Gabetti e Professione Casa, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona. (*Cfr. Alleg.I₆I₇*)

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell’immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di $\frac{1}{4}$.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO 1**, come sopra definita è stata calcolata in base al seguente prospetto:

Superficie Lorda rilevata pari a circa 120,00mq

Totale sup. Lorda rilevata: (comprendiva di terrazzi)

$$120,00 + (0.25 \times 15.74) + (0.10 \times 45,45 \text{ mq}) =$$

$$120,00 \text{ mq} + (3,94 \text{ mq}^{\text{terrazzi}}) + (4,55 \text{ mq}^{\text{giardino}}) = \mathbf{128,50 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale dei terrazzi a quella dell'appartamento. A tal fine la superficie commerciale di calcolo dei terrazzi è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a **c₁=0.25**.

Inoltre analizzando:

le caratteristiche di localizzazione urbana (*centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di Scafati, in una via della Resistenza, ed è in posizione centrale,;*);

le caratteristiche posizionali (*panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà*);

le caratteristiche tecnologiche (*età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito circa di 30 anni fa.*)

le caratteristiche produttive (*possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione*)

ed ancora analizzando:

fattori intrinseci (*la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.;*);

fattori estrinseci (*la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.*

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che

incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

PREZZO MEDIO	€mq	1.450,00
--------------	-----	-----------------

Tenendo conto del prezzo medio di vendita del borsino immobiliare e del prezzo medio OMI. (Cfr.

Alleg.I5I₃).

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	128,50mq x 1.450,00 €= 186.325,00
--------------------------	------	------------------------------------------

Stima ANALITICA LOTTO 1

a) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno. Esso è presunto Essendo l'immobile in locazione, ma senza contratto di affitto registrato. Per cui si ritiene un canone pari a 450,00 euro si ha:

$$R = €500,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€6.000,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

b) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore 3 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.) 3 %
- sfitto e insolvibilità 2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI) 25 %
- spese di gestione 2 %

spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **35 %**

$$S = R \times 0,30 = \text{€}6.000 \times 0,35 = \text{€}2.100,00$$

c) *determinazione del Beneficio fondiario (B_f) da capitalizzare;* il B_f si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€}6.000,00 - \text{€}2.100,00 = \text{€}3.900,00$$

a) *scelta del saggio di capitalizzazione (r_m) e risoluzione della relativa formula.* Il Valore capitale (V) è dato da $V = B_f / r_m$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario B_f , cioè dividendolo per r_m , è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione r_m . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5 %**. Determinato in base a:

b) *eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato.* Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, **parcheggio**) **-0,40%**

II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà) **+0,30%**

III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) **-0,30 %**

IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) **+0,30 %**

Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$\mathbf{r} = \mathbf{r}_m + \Delta\mathbf{r}_I + \Delta\mathbf{r}_{II} + \Delta\mathbf{r}_{III} + \Delta\mathbf{r}_{IV}$$

$$\mathbf{r} = 2,50 \% - 0,40 \% + 0,30 \% - 0,30 \% + 0,30 \% = \mathbf{2,4\%}$$

d) Quindi:

$$V = B_f / r_m = € 3.900,00 / 0,024 = \mathbf{162.500,00}$$

A questo valore dovrà aggiungersi il valore dei terrazzini e degli spazi scoperti. Il valore dei terrazzi al piano che abbiamo calcolato in mq.15,74 sarà pari al 25% del costo al €/mq dell'appartamento quindi:

$$\mathbf{162.500,00} : 120,00 \text{ mq} = \mathbf{1.354,16€/mq}^{(\text{costo al €/mq dell'appartamento})}$$

$$\mathbf{1.354,16€/mq} \times 0,25 = \mathbf{338,54€/mq}^{(\text{costo al €/mq dei terrazzi})}$$

$$\mathbf{338,54€/mq} \times (15,74 \text{ (sup. terrazzi)}) = \mathbf{5.328,61€}^{(\text{valore dei terrazzi})}$$

Il valore de giardino al piano terra che abbiamo calcolato in mq.45,45 sarà pari al 10% del costo al €/mq dell'appartamento quindi:

$$\mathbf{162.500,00} : 120,00 \text{ mq} = \mathbf{1.354,16€/mq}^{(\text{costo al €/mq dell'appartamento})}$$

$$\mathbf{1.354,16€/mq} \times 0,10 = \mathbf{135,42 €/mq}^{(\text{costo al €/mq del giardino})}$$

$$\mathbf{135,42 €/mq} \times (45,45 \text{ (sup.giardino)}) = \mathbf{6.154,83}^{(\text{valore del giardino})}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo dei terrazzi al piano, e del piccolo giardino capace di assicurare quel determinato fitto sarà:

$$\mathbf{162.500,00}^{(\text{val.appart.})} + \mathbf{5.328,61€}^{(\text{valore dei terrazzi})} + \mathbf{6.154,83}^{(\text{valore del giardino})} = \mathbf{€173.983,44}$$

Quindi la Stima ANALITICA del bene comprensivo dei terrazzi è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	162.500,00 <small>(appart)</small> + 5.328,61 <small>(terrazzi)</small> + 6.154,83 <small>giardino</small> = €173.983,44
------------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€}173.983,44 + \text{€}186.325,00) / 2 = \text{€}180.154,22$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 1** è:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO- civile abitazione sito in Scafati-via della Resistenza trav Padre Pio,17, parco Aurelio Pompeiana fabbricato D piano T N.C.E.U- Fl. 18 - p.la 47- sub. 30 cat A/2 cl. 3, vani 6,5, R.C. 604,25		
VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	€180.154,22

Determinazione del VALORE LOTTO 2

Stima SINTETICA-

LOTTO 2 Box-Garage

N.C.E.U Scafati foglio 18 part. 47 sub 63 Via della Resistenza trav.Padre Pio, piano S1

Le considerazioni sulle caratteristiche di *localizzazione urbana, posizionali, tecnologiche e produttive* ed ancora le analisi dei *fattori intrinseci ed estrinseci* svolte per il LOTTO 1, possono ritenersi valide anche per LOTTO 2 in quanto, è parte dello stesso fabbricato dove insiste il LOTTO1.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e di metà dei muri perimetrali interni.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del LOTTO 2, come sopra definita è stata calcolata in base al seguente prospetto:

*Sup. non residenziale **Lorda rilevata** è pari a circa 36,00mq*

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo del box è pari a: (*tenendo conto del valore minimo di vendita del Borsino immobiliare di zona e il prezzo minimo dell'OMI*) (cfr. Alleg. I₄ e I₅)

PREZZO MEDIO	€mq	950,00
--------------	-----	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato del locale autorimessa

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	36.00 mq x 950,00 €mq = 34.200,00€
--------------------------	------	-------------------------------------------

Stima ANALITICA LOTTO 2

e) *determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.* Esso sarà presunto in quanto l'immobile non è in locazione. In questa analisi noi faremo riferimento ad un canone praticato in zona per Box-Garage, cioè 3,60€/mq, (*desunto dalla media del valore minimo di riscontro dell'OMI e valore minimo del Borsino immobiliare*) (cfr. Alleg. I₂ e I₅) sapendo che la superficie del LOTTO 2 è pari a 36,00 mq avremo:

3,60 €mq x 36,00mq = **€129,60** euro mensili che riduciamo a **100,00€** per il Box che non è in buone condizioni. Quindi:

$$R = €100,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€1.200,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

f) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore 2 %

- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	2 %
- sfitto e insolvibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	12 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	20 %

$$S = R \times 0,20 = €1200,00 \times 0,20 = \mathbf{€240,00}$$

g) *determinazione del Beneficio fondiario (B_f) da capitalizzare;* il B_f si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = €1.200 - €240,00 = \mathbf{€960,00}$$

c) *scelta del saggio di capitalizzazione (r_m) e risoluzione della relativa formula.* Il Valore capitale (V) è dato da $V = B_f / r_m$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario B_f , cioè dividendolo per r_m , è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione r_m . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **3,5 %**.

$$V = B_f / r_m = €960,00 / 0,035 = \mathbf{€27.428,50}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel determinato fitto sarà pari a :

VALORE STIMA ANALITICA	€	€27.428,50
------------------------	---	-------------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (€27.428,50 + €34.200,00) / 2 = \mathbf{€30.814,25}$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 2** è:

LOTTO 2- box-garge sito in Scafati via della Resistenza,trav. Padre Pio fabbricato D Parco Aurelio Pompeiana piano S1 N.C.E.U- fl. 18 - p.la 47- sub. 63 cat C/6 cl.8 Consist.33mq. Sup. 36,00mq rendita €71,58	VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	30.814,25
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	------	------------------

Opportune decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:

- **calcolo del valore finale del LOTTO 1**

Decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato identificato come LOTTO 1

N.C.E.U Scafati., foglio 18 part. 47 sub 30 Via della Resistenza,trav. Padre Pio edificio D, int.10, piano 3

€8.725,67 IMU debito Comune di Scafati a cui si dovranno aggiungere gli interessi.

LOTTO 1 il valore finale: €€180.154,22 - €8.725,67 = €171.428,55 valore finale

LOTTO 1 il valore finale: €171.428,55 valore finale

- **calcolo del valore finale del LOTTO 2**

Non ci sono decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato identificato come LOTTO 2

LOTTO 2 il valore finale resta quello di mercato : €30.814,25 valore finale

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandole singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.*

Per gli immobili pignorati, non ci sono irregolarità edilizia riscontrate.

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

Tutti gli immobili pignorati sono stati pignorati per intero.

Alleghi alla relazione:

- Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)
- La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso a costruire, della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.

Descrizione sommaria dei beni pignorati:

LOTTO 1 -Appartamento - CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub30, Via della Resistenza, trav. Padre Pio p.T; int.1; sala D

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un grande parco denominato “Parco AURORA POMPEIANO” composto da vari lotti. Il lotto 2 è composto da quattro fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D. Ogni fabbricato presenta n.8 appartamenti, per un totale di 32 appartamenti; completano il tutto 46 box garage, un locale condominiale ed un locale per i serbatoi dell'acqua. Il fabbricato cui è parte l'appartamento oggetto del presente pignoramento è identificato come fabbricato “D”.

Quest'ultimo presenta n.2 appartamenti per piano per un totale di 8 appartamenti nell'intero fabbricato D. (cfr.Alleg.B foto1-3). L'edificio “D” presenta un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano, serviti dalla scala che risulta essere l'unico collegamento verticale in quanto non è presente l'ascensore. Si accede all'appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che ci

immette in un piccolo androne di ingresso. (*cfr.Alleg.B₁ foto 1-2*). L'appartamento è al piano terra individuato con l'interno 1. La rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell'appartamento, è di pochi gradini ed rivestita in marmo, il corrimano è in ferro. (*cfr.Alleg.B₁ foto 1-2*).

L'appartamento, è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, uno studiolo due servizi igienici, ed infine un piccolo ripostiglio (*cfr.Alleg.B₁ foto 03-34*). Esso è corredata anche di due terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno dal quale mediante una rampa si giunge ad una piccola zona di giardino esclusiva dell'appartamento, (*cfr.Alleg.B₁ foto 30-34*), l'altro terrazzino adiacente alla cucina e prospettante sulla corte interna del parco. (*cfr.Alleg.B₁ foto 09-10*).

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono buone, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico (*cfr.Alleg.B₁ 03-34*). Unico problema rinvenuto nel sopralluogo del 09 giugno 2023, una perdita di acqua dal piano superiore ha causato una macchia di umido nel solaio del bagno di servizio, che sta estendendosi anche al bagno padronale, problema che il conduttore dell'immobile, sta già provvedendo a risolvere. (*cfr.Alleg.B₁ 23-26*). Discreto è anche lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato. L'appartamento è provvisto anche di una box-garage che si raggiunge dalla corte interna del parco percorrendo una rampa di scale, o dall'esterno, da traversa Padre Pio, mediante una strada carrabile. Il Box-garage è stato identificato nella presente relazione come LOTTO2.

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (*cfr.Alleg.E₁*) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del

Territorio Catasto dei Fabbricati (*cfr.Alleg.D₁*), **ed non è stata riscontrata nessuna difformità.**

l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) + (0,10 \times S_{nr}^{\text{giardino}}) =$$

$$98,66\text{mq} + (0,25 \times 15,74\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (0,10 \times 45,45\text{mq}) =$$

$$98,66\text{mq} + (3,94\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (4,55\text{mq}^{\text{giardino}}) = \mathbf{107,15 \text{ mq.}}$$

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 120,00mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi e giardino)

$$120,00 + (0,25 \times 15,74) + (0,10 \times 45,45\text{mq}) =$$

$$120,00\text{mq} + (3,94\text{mq}^{\text{terrazzi}}) + (4,55\text{mq}^{\text{giardino}}) = \mathbf{128,50\text{mq}}$$

R.1b)1e)-DATI CATASTALI

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Terr. Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via della Resistenza, trav.PadrePio,17 scala D pianoT int.1

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
18	47	30	A/2;	3	6,5 vani	131 mq	€604,25

intestati a: (*Cfr. Allegato C₁*)

soggetto esecutato - proprietà 1/1 in regime di separaz. dei beni

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 28.07.2020 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

I CONFINANTI

LOTTO 1 –Appartamento- CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 30, Via della Resistenza, p.T; int.1.*

confina a:

- *NORD – stessa ditta*
- *EST –stessa ditta*
- *SUD – stessa ditta corteclusiva*
- *OVEST- con sub 30 int 2*

Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio18 part. 47 sub30, Via Resistenza, trav.Padre Pio,17; p.T;int.1;scala D*

Per l’immobile pignorato, identificato al foglio 18 part.47 sub 30, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l’Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D₁), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₁) e **non sono state riscontrate difformità.**

Di conseguenza per l’immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme.

Stato di possesso del bene: -LOTTO 1

LOTTO 1-Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio18 part. 47 sub30, Via Resistenza, trav.Padre Pio,17; p.T;int.1;scala D*

è occupato, in qualità di conduttore dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia composta da quattro persone:

- sig. omissis, *in qualità di conduttore*
- *omissis la moglie*
- e due figli minori

Come accertato nel sopralluogo del 09.06.2023.

Descrizione sommaria dei beni pignorati:

LOTTO 2 -Locale BOX GARAGE

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza, p. S1;int.26*

Al box-garage si accede dal cortile interno del parco percorrendo una rampa di scale oppure dalla traversa Padre Pio di via della Resistenza mediante una rampa carrabile che conduce al piano S1, dove sono allocati i box garage di pertinenza di tutti gli appartamenti. (*cfr.Alleg.B₂foto 01-02*).

Il Box-garage oggetto del pignoramento, presenta una planimetria regolare ed una consistenza pari a circa mq 36,00 e una altezza di circa 2,85 ml. (*cfr. Alleg. E₂*).

Esso è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacate e pitturate. Inoltre all'interno del box-garage è presente una finestra, che garantisce areazione e luminosità al locale. E' presente l'impianto elettrico ed è funzionante. Lo stato in cui versano rifiniture interne ed esterne del box-garage sono da ritenersi appena sufficienti. (*cfr.Alleg.B₂foto01-05*). E' presente una grave perdita, che ha compromesso notevolmente il solaio del Box garage (*cfr.Alleg.B₂foto 06*).

E' stata reperita, la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (*cfr.Alleg.D₂*) e si è potuto constatare che per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed **è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 09.06.2023. (*cfr. Alleg.E₂*).

LOTTO 2 box-garage presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali di:

S_{nr} =30,00 mq

Sup. Lorda rilevata è pari a circa 36,00mq

Dati Catastali -LOTTO 2 -

LOTTO 2 -Locale deposito adibito a Box Garage

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via della Resistenza, trav.Padre Pio,17 piano S1 int.26,

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	sup.tot	Rendita
18	47	63	C/6	8	33,00mq	36,00mq	€71,58

intestati a: (*Cfr. Allegato C₂*)

soggetto esecutato - proprietà 1/1 in regime di separaz. dei beni

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 28.07.2020 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

I CONFINANTI-

LOTTO 2- Locale deposito adibito a Box Garage

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza, p.S1; int.26*

confina a:

- *NORD – stessa ditta*
- *EST – stessa ditta sub 62 int 25- autorimessa*
- *SUD – stessa ditta*
- *OVEST- stessa ditta sub 64 int 27 autorimessa*

Diffidenze catastali

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza trav. Padre Pio,17; piano S1*

Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 18 del Comune di Scafati particella 47 sub 63, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (*cfr.Alleg.D2*), è

stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₂) e **non sono state riscontrate difformità.**

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.

Stato di possesso del bene -LOTTO 2

LOTTO 2 -Box-Garage

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via della Resistenza trav. Padre Pio,17; piano S1 è occupato, dal conduttore omissis .*

Legittimità urbanistica e situazione amministrativa:

Per i seguenti lotti in Scafati alla via della Resistenza trav.Padre Pio

LOTTO 1 appartamento adibito a -CIVILE ABITAZIONE-

N.C.E.U *Comune Scafati, F.18 part.47 sub30,Via Resistenza trav.Padre Pio,17;scala D piano T*

LOTTO 2 Box-Garage

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via Resistenza trav. Padre Pio,17; piano S1*

A seguito di ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Scafati (SA), ho reperito la seguente documentazione riguardo gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia n.79/89 del 6.10.1989**
- **Concessione Edilizia n.79/89 del 9.07.1990**

Confrontando la planimetria dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 9.06.2023, con la planimetria allegata ai grafici della Concessione Edilizia n. del 9.07.1990 non sono emerse difformità:

La planimetria dell'appartamento, acquisita presso l'ufficio urbanistico del Comune di

Scafati, (cfr.Alleg.E'1) presenta una distribuzione funzionale uguale a quella riscontrata dalla scrivente nel sopralluogo del 09.06.2023 e riportata nell'allegato E₁ (cfr.Alleg.E₁).

La scrivente ha potuto constatare anche una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato. (*cioè una stessa superficie e stesso volume*)

Quindi possiamo affermare che gli immobili pignorati, identificati nella presente relazione come LOTTO 1 e LOTTO 2-presentano una regolarità edilizia e urbanistica e conformità alla costruzione concessa. Si confrontino le due planimetrie allegate (cfr. Alleg.E₁ -E₂) redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 09.06.2023 e le planimetrie reperite al Comune di Scafati (cfr. Alleg.E'1- E'2).

-Indichi la destinazione d'uso e compatibilità

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato D in via della Resistenza, trav. Padre Pio è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

Valore assegnato ai beni pignorati

Tutti i beni pignorati sono stati valutati confrontando due valori di stima: STIMA SINTETICA e STIMA ANALITICA e facendo una media tra i due valori. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati ampiamente nella domanda -H- di questa relazione si è giunti a ritenere congruo un prezzo medio pari a:

LOTTO 1 – appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE–

N.C.E.U *Comune Scafati, F.18 part.47 sub30,Via Resistenza trav.Padre Pio,17;scala D piano T*

Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa 180.154,22

diconsi (*Eurocentottantamilacentocinquantaquattro/22*).

LOTTO 2 – Locale Box Garage

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 18 part. 47 sub 63, Via Resistenza trav. Padre Pio,17; piano S1*

Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa €30.814,25

diconsi (Eurotrentamilaottocentoquattordici/25).

Valore finale dei beni pignorati

• calcolo del valore finale del LOTTO 1

Decurtazioni sul prezzo per l’immobile pignorato identificato come LOTTO 1

€8.725,67 IMU debito Comune di Scafati a cui si dovranno aggiungere gli interessi.

LOTTO 1 il valore finale: € 180.154,22 - €8.725,67 = €171.428,55 valore finale

LOTTO 1 il valore finale: €171.428,55 valore finale

• calcolo del valore finale del LOTTO 2

Non ci sono decurtazioni sul prezzo per l’immobile pignorato identificato come LOTTO 2

Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:

Allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti, dove sono elencate l’elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati 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. (*cfr.Alleg.M*). **Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 18.09.2020 al 30.08.2023, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento** (*cfr Allegato L₁ e L₂*)

Altre informazioni per l’acquirente:

**Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Scafati risulta
che per gli immobili ubicati in via della Resistenza, trav. Padre Pio, 17 del Parco
Aurora Pompeiano, fabb. D int.1 gravitano i seguenti provvedimenti emessi:**

TARES/TARI (cfr Alleg. G)

Anno d'imposta	Importo dovuto	Tipologia atto	Numero/anno del provvedimento
2017	€1.661,33	Avviso di accertamento IMU	1115/2022
2018	€1.646,34	Avviso di accertamento IMU	3231/2022
2019	€1.204,00	Ordinario IMU	
2020	€1.204,00	Ordinario IMU	
2021	€1.204,00	Ordinario IMU	
2022	€1.204,00	Ordinario IMU	
2023	€ 602,00	Acconto ordinario IMU	
TOTALE	€8.725,67		

**Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data
del pagamento. (cfr Alleg. G)**

Si allegano direttamente alla presente relazione gli allegati elencati nell'INDICE compreso la documentazione fotografica. Inoltre, si allega alla presente, la "Relazione per ASTA Pubblica" dove è stata omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (*in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008*).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n.45 pagine intere fino a questo punto e di pagine n.110 considerando anche gli allegati, fino alla fine, escludendo la parcella professionale e le spese, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, lì 23.09.2023

F.to

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(arch. Carmela ESPOSITO)

