

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva
promossa da:

BANCA di CREDITO POPOLARE di SCAFATI e CETARA
contro

(n.ro 118 /2020 del R.G.E.)

INDICE

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. 06
Quesito 1 dati catastali R 1b) R1e)	pag. 06
Quesito 1 confinanti R 1f)	pag. 07
Quesito 1Superficie commerciale R1c) Lotto 1	pag. 08
Quesito 1.....Superficie commerciale R1c) Lotto 2	pag. 11
Quesito 1.....altre informaz. immobili R1g)	pag. 12
Quesito 2..... pertinenze e accessori R1g)	pag. 13
Quesito 3.....difformità catastali	pag. 15
GRUPPO - C-	
Quesito 1	pag. 16
Quesito 2	pag. 17
Quesito 3	pag. 17
GRUPPO - D-	
Quesito 1	pag. 18
Quesito 2	pag. 19
Quesito 3	pag. 20
GRUPPO - E-	
Quesito 1.....	pag. 21
Quesito 2	pag. 22
Quesito 3	pag. 23
Quesito 4	pag. 23
GRUPPO - F-	
Quesito 1	pag. 23
GRUPPO - G-	
Quesito 1	pag. 24
Quesito 2	pag. 24
GRUPPO - H-	
Quesito 1valore del Lotto 1	pag. 25
Quesito 1valore del Lotto 2	pag. 30
Quesito 1decurtazioni sul valore	pag. 33
Quesito 2	pag. 34
Quesito 3	pag. 34
4. Conclusioni & Riepilogo dei dati essenziali.;	pag.34
Allegati - A-B-C-D-F-G-H-I-L-M-N O	da pag.44 a pag.103
Parcella C.T.U. + spese documentate	



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (Provincia di Salerno)

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

BANCA di CREDITO POPOLARE di SCAFATI e CETARA
contro

[REDACTED]
(n.ro 118 /2020 del R.G.E.)

Ill.mo Sig. G.E. Maria TROISI 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,14 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno con n.960, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa dalla BANCA DI CREDITO POPOLARE DI SCAFATI E CETARA contro **OMISSIS** nata a Ciriè (TO) il 04/17/1974 iscritta al R.E. con n.118/2020, 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 17 maggio 2023, a seguito di due precedenti accessi rinviati. Il giorno 17/05/2023, io sottoscritta, architetto, mi sono recata, accompagnata dal mio collaboratore di fiducia anch'egli architetto, in Scafati (SA), in via Abate Cuomo,3 (*ex Pietro Conte,76*) presso gli immobili oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo era presente l'avv. **omissis**, in qualità di Custode Giudiziario nominato nella procedura 118/2020 e l'avv. **omissis**, difensore del soggetto esecutato.

All'interno del compendio pignorato è stata rinvenuta la presenza del debitore esecutato la sig.ra **omissis**., che gentilmente ci ha mostrato gli immobili oggetto del pignoramento.

Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, architetto, ho proceduto ad una verifica metrica ed un rilievo fotografico dei seguenti immobili pignorati: Appartamento composto da 6,5 vani, censito al catasto fabbricati, Cat.A2, sito in Scafati località San Pietro alla via Abate Cuomo, n.3 (*ex P.Conte,76*), piano primo scala U, int.4 e riportato al foglio 20 del Comune di Scafati, precisamente la particella 163 sub 7, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di cui è titolare la sig.ra **omissis**.

Locale Box-Cantinola di mq.12, censito al catasto fabbricati, Cat.C6, sito in Scafati località San Pietro alla via Abate Cuomo, n.3 (*ex P.Conte,76*) piano S-1 int.3 e riportato foglio 20 del

Comune di Scafati, precisamente la particella 163 sub 17, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di cui è titolare la sig.ra **omissis**..

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:

- Richiesta del 01/05/2023 di 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-. Richiesta del 01/05/2023 di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, riguardo gli immobili pignorati.
- Richiesta del 01/05/2023 di notizie all'Ufficio Anagrafe per uno stato di famiglia ed un certificato storico di residenza del soggetto interessato dalla procedura.
- Richiesta del 01/05/2023, 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.

1) 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, salva 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 relazione rilasciata dallo studio notarile della dott.ssa **omissis**, Notaio in Canosa di Puglia, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Trani, che certifica le risultanze delle

ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. (cfr.Alleg.M)

La documentazione consiste:

a) Relazione notarile **datata(16.10.2020)**

b) Nota di Trascrizione

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 proprietà delle unità immobiliari part. 167 sub 7 *appartamento*, e part.167 sub 17 *box-cantinola*, in Scafati (SA) alla località San Pietro alla via via Abate Cuomo, n.3 (ex *P.Conte,76*), è stata immessa nel possesso degli immobili con atto di rogito, per **notar omissis**, in data **14.10.2005** e trascritto in data **19.10.2005** ai nn. **49231/32433**, 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:

omissis,

omissis, (soggetto esecutato)

atto di Matrimonio parte 2 anno 2009 Serie A N.51. (cfr. Allegato H1)

Con le seguenti annotazioni: gli sposi hanno deciso di scegliere il regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162 secondo comma, del codice civile.

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 allegghi 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 16.10.2020 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

1) 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) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.

Gli immobili pignorati sono:

R.1a) -TIPOLOGIA-

LOTTO 1 -Appartamento- in Scafati foglio 20 part. 163 sub 7 p.1° int.4 scalaU

LOTTO 2 -Box e/o autorimessa- foglio 20 part. 163 sub 17 p.S1 int. 3

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

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via Abate Cuomo,3 (ex P.Conte 76), int.4, piano 1 scala U

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
20	163	7	A/2;	1	6,5 vani	125 mq	€419,62

intestati a: (Cfr. Allegato C₁)

omissis, - proprietà 1/1

LOTTO 2 -Locale Box-Garage

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via Abate Cuomo,3 (ex P.Conte 76), int.3, piano S1

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	sup.tot	Rendita
20	163	17	C/6	3	12,00mq	14,00mq	€11,16

omissis, - proprietà 1/1

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 15.09.2020 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 20 part. 163 sub 7, p.1; int.4 scala U.

confina a:

- *NORD –con interno 4 di Maticena Gennaro*
- *EST –via privata*
- *SUD – con interno 6 di Esposito Giuseppe*
- *OVEST- con interno 5 di Rosato Filomena*

LOTTO 2- Locale Box -Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, p.S1; int.3

confina a:

- *NORD* – con spazio di manovra
- *EST* – con autorimessa n.4
- *SUD* – con scala
- *OVEST*- con autorimessa n.5

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

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

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, p.1; int.4 scala U via Abate Cuomo,3

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un condominio denominato "Palazzo degli Aranci" sito in Scafati alla via Abate Cuomo, 3. L'edificio presenta un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano, serviti da una scala ed un ascensore. Ogni piano presenta n.4 appartamenti per un totale di 16 appartamenti per l'intero fabbricato. (cfr.Alleg.Bfoto1-2) Si accede all'appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che ci immette in un piccolo androne di ingresso dal quale, percorrendo una piccola rampa di scale, si giunge ad un pianerottolo da cui si accede alla scala e/o all'ascensore per raggiungere i piani successivi. (cfr.Alleg.B1 foto1-2). L'appartamento, oggetto del pignoramento, è al primo piano individuato con l'interno n.4. La rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell'appartamento, è rivestita in marmo, il corrimano è in ferro. (cfr.Alleg.B1 foto3-4). L'appartamento, è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso-soggiorno sala-pranzo e cucina; seguono due camere da letto, due servizi igienici, ed infine un piccolo

ripostiglio (*cfr. Alleg. B₁ foto 04-28*). Esso è corredato anche di piccoli terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, prospettante sul via privata (*cfr. Alleg. B₁ foto 23-24*), l'altro adiacente alla camera da letto, prospettante sulla rampa che conduce ai box del fabbricato. (*cfr. Alleg. B₁ foto 27-28*)

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono discrete, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico (*cfr. Alleg. B₁ 04-28*). Ottimo è lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato, in quanto da poco sono stati fatti interventi di manutenzione sulla facciata e sui frontalini dei balconi. L'appartamento è provvisto anche di una box-garage, che si raggiunge dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale, che è stato identificato nella presente relazione come LOTTO 2.

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 è stata riscontrata una piccola difformità.**

E stato rilevato nel sopralluogo del 17.05.2023 (*cfr. Alleg. E₁*) una diversa distribuzione funzionale dell'appartamento, rispetto alla planimetria catastale, in quanto sono state abbattute tre pareti divisorie interne che dividevano in modo netto l'ingresso dalla cucina, la sala grande e anche il corridoio. (si confronti la scheda catastale (*cfr. Alleg. D₁*) con la planimetria redatta dalla scrivente (*cfr. Alleg. E₁*))

Di conseguenza per l'immobile sopra citato la relativa scheda catastale esiste (*cfr. Alleg. D₁*) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 17.05.2023.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile pignorato si dovrebbe redigere una nuova scheda catastale. *I costi necessari, per la regolarizzazione catastale dell'appartamento sopra*

citato, da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa €1.200,00 escluso gli oneri fiscali.

La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 ovvero dell'appartamento adibito a civile abitazione sono:

Appartamento	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso-soggiorno	25,30 mq
Cucina-pranzo	14,30 mq
Disimpegno01	12,25 mq
Ripostiglio	2,65 mq
Disimpegno02	5,40 mq
Camera 01	18,85mq
Camera 02	17,00 mq
Wc. 01	2,90 mq
Wc. 02	5,30mq
<i>S_r</i> Superficie totale netta interna	103,95 mq
terrazzino 01	3,15mq
terrazzino 02	10,20mq
<i>Sn_r</i> totale netta	13,35mq

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

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) = 103,80 + (0,25 \times 13,35^{\text{terrazzi}}) =$$

$$103,95 + (3,33\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = \mathbf{107,28 \text{ mq.}}$$

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 122,19mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (compresiva di terrazzi)

$$122,19\text{mq} + (0,25 \times 13,33^{\text{terrazzi}}) = 122,19\text{mq} + (3,33\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = \mathbf{125,52\text{mq}}$$

Caratteristiche:

Infissi	in legno douglas con vetro semplice in discreto stato di manutenzione.
Pavimenti	Monocottura di colore bianco in buono stato di manutenzione..

Apparecchi igienici e rubinetterie	di tipo-commerciale in discreto stato di conservazione.
Finiture pareti e soffitti	pareti dei bagni rivestite con piastrelle. pareti in intonaco civile liscio e pitturate. Manutenzione appena sufficiente
Impianto idrosanitario	Esistente
Impianto di riscaldamento	SPLIT caldo freddo
Impianto citofonico	presente ed in buono stato di manutenzione.

R.1c) LOTTO 2 -Locale BOX GARAGE

N.C.E.U *Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo,3, p.S1;*

Al box-garage si accede dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale ed un piccolo corridoio. (*cf. Alleg. B₂ 01-02*). Si può accedere anche dall'esterno, mediante una rampa carrabile e un breve percorso in piano si giunge, al piano S1. Quest'ultimo si presenta come un ampio e lungo corridoio coperto dove prospettano le serrande dei box garage di pertinenza degli appartamenti, il box, oggetto del pignoramento, è identificato con il numero 3. (*cf. Alleg. B₂ foto 03-8*).

Il Box-garage, presenta una planimetria regolare rettangolare ed una consistenza pari a mq 12,00 e una altezza di circa 2,85 ml. (*cf. Alleg. E₂*). Esso non è pavimentato, le pareti ed il soffitto sono prive anche di un intonaco rustico. (*cf. Alleg. B₂ foto 01-08*).

E' presente una piccolissima apertura per garantire un minimo di areazione al locale. L'impianto elettrico è rudimentale e non funzionante. Lo stato in cui versano rifiniture interne ed esterne del box-garage sono da ritenersi insufficienti. Il box è chiuso da una serranda elettrica.

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 17.05.2023. (cfr. Alleg. E₂).

La superficie commerciale e le dimensioni rilevate del LOTTO 2:

Locale deposito/posto auto	
Ambiente	Superficie (mq)
Box-garage sup. netta	12,50 mq
S_{nr} lorda totale	14,00mq

Pertanto il box attualmente, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi di: S_{nr} =12,50 mq

Sup. Lorda rilevata è pari a circa 14,00mq

Caratteristiche:

Infissi	Piccola finestra in ferro per areazione Manutenzione sufficiente.
Pavimenti	Non esistente
Finiture pareti e soffitti	Pareti e soffitto allo stato grezzo Manutenzione non sufficiente
Impianto elettrico	L'impianto elettrico rudimentale e non funzionante

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

Per i beni pignorati in Scafati alla via Abate Cuomo,3 Palazzo degli Aranci

Il **LOTTO 1**, e **LOTTO 2**, sono tutti immobili facenti parte del fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Scafati (SA) alla via Abate Conte,3 (ex P.Conte 76), palazzo degli "Aranci"

Al fabbricato si accede dal portone di ingresso, in alluminio e vetro, che introduce nell'androne del fabbricato. (Cfr. Alleg.-B foto 01-04). Il fabbricato è servito da una scala di collegamento verticale ed è dotato di impianto ascensore. Presenta, un piano rialzato e tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato adibito a box garage. Ogni piano presenta quattro appartamenti, per un totale di 16 appartamenti in tutto il fabbricato.

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 ottime, infatti è stato ristrutturato da poco, i frontalini delle mensole dei balconi e tutte le facciate esterne sono state tutte intonacate e tinteggiate, e si presentano in ottimo stato di manutenzione. (Cfr. Alleg. B foto 01-02). Il vano scala, si presenta con rifiniture appena sufficienti, 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.-B1 foto 01-04).

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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati.*

Gli immobili pignorati, siti in Scafati alla via Abate Cuomo, 3 fanno parte del Condominio Palazzo degli Aranci costituito da un unico corpo di fabbrica comprendente un piano rialzato e tre piani in elevazione e un piano interrato di Box-Garage. **La strada di accesso al piano seminterrato del fabbricato è comune esclusivamente alle unità abitative situate nel predetto fabbricato** (quindi anche all'appartamento pignorato).

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

il suolo su cui sorge l'immobile, le strutture portanti in cemento, l'androne, la scala con relativa ringhiera e finestroni con relativi vetri, i pianerottoli e locali impianti comuni.

L'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto telefonico, l'impianto idraulico e tutto quanto riguarda la parte esterna, condutture delle acque bianche e luride, colonne ascendenti e discendenti, passanti per diverse unità immobiliari fino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole unità immobiliari. *(dal regolamento di condominio) (cfr. Alleg. O).*

- per il LOTTO 1: planimetria *(cfr. Alleg. E₁)* -foto *(cfr. Alleg. B₁ 01-28)*
- per il LOTTO 2: planimetria *(cfr. Alleg. E₂)* -foto *(cfr. Alleg. B₂ 01-08)*

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 20 part. 163 sub 7, Via Abate Cuomo,3, p.1,int.4 scalaU

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 20 part.163 sub 7, esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D₁). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 17.05.2023 **si è riscontrata una difformità planimetrica rispetto alla scheda catastale esistente.** La difformità consiste nell'aver abbattuto alcune pareti divisorie che hanno determinato una nuova distribuzione funzionale dell'appartamento (*le pareti divisorie abbattute nella planimetria D₁ sono state indicate con il con il colore rosso*). **Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D₁) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 17.05.2023.**

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si confronti la pianta di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento, (cfr.Alleg.E₁), con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Salerno (cfr.Alleg. D₁).

Quindi per regolarizzare catastalmente l'immobile pignorato si dovrebbe redigere una nuova scheda catastale. *I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, per la regolarizzazione catastale dell'appartamento, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita, sono pari a circa € 1.200,00 escluso gli oneri fiscali.*

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

Difformità catastali -LOTTO 2-

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo, p.1-S int.3

Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 20 del Comune di Scafati particella 163 sub 17, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria del deposito 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 20 part. 163 sub 7, Via Abate Cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

è occupato, in qualità di proprietaria dal sig.ra omissis, soggetto esecutato, e dalla sua famiglia composta da quattro persone:

soggetto esecutato

marito

figlio minorenni

figlia minorenni

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. (cfr. Alleg. H₂)

LOTTO 2 -Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate cuomo,3, p.S1 int.3

è occupato, in qualità di proprietaria dal sig.ra omissis, soggetto esecutato.

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 ci sono contratti di locazione per gli immobili pignorati. Il debitore ha manifestato la propria intenzione a mantenere la disponibilità dei compendi pignorati nelle more della conclusione della procedura esecutiva, come dichiarato nel verbale di accesso. (cfr.Alleg.A)

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 20 part. 163 sub 7, Via Abate cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

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 550,00 euro mensili (cinquecentocinquanta/00 euro). Sapendo che per le abitazioni civili in buono stato il costo nel Comune di Scafati zona San Pietro è pari a circa 4,79€/mq (valore medio del borsino immobiliare) (cfr.Alleg.I₃). mentre è pari a 5,00 €/mq (valore medio OMI (cfr.Alleg. I₅). Facendo una media dei due valori $(4.79+5.00/2)= 4.90$ e sapendo che l'appartamento misura poco più di 125,00 mq circa, avremo che: $4,90€/mq*125mq=612,00$ euro mensili (cfr.Alleg.I₁). L'appartamento è in un condominio, con amministratore e si presenta in condizioni manutentive ottime all'esterno, e discrete all'interno, si ritiene che il prezzo possa essere 550,00 euro mensili.

LOTTO 2 -Box Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo, p.1int.3

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 60,00 € mensili.

Sapendo che per i box in buono stato il costo nel Comune di Scafati in prossimità della zona di San Pierto è pari a circa 4.09€/mq (valore medio del borsino immobiliare) (cfr.Alleg.I₂) mentre è pari a 4.3 €/mq (valore medio OMI cfr.Alleg.I₅).

*Facendo una media dei due valori (4.09€/mq +4.3€/mq /2)=4.20€/mq e sapendo che il box misura poco più di 14,00 mq circa, avremo che: 4.20€/mq*14mq=58,80 euro mensili arrotondato a 60.00€.*

-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 Abate Cuomo, 3 precisamente:

LOTTO 1 -Appartamento ad uso CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

LOTTO 2 – Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo, p.51int.3

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 attiva e/o passiva.

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

- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

a) Allo stato attuale pende un giudizio in corso: Causa Civile **omissis** Condominio Palazzo degli Aranci R.G.229/2019 (cfr Alleg. N)

- *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 Abate Cuomo, 3 Palazzo degli Aranci, int. 3 gravano i seguenti provvedimenti emessi:

(cfr Alleg. G)

2014	€ 707,00	Avviso di accertamento TARI	2920/2018
2015	€ 740,92	Avviso di accertamento TARI	3885/2020
2016	€ 732,00	Avviso di accertamento TARI	333112021
2017	€645,00	Avviso di accertamento TARI	3251/2022
2018	€469,00	Invito di pagamento TARI	12783/2018
2019	€541,00	Invito di pagamento TARI	1262112019
2020	€541,00	Invito di pagamento TARI	12755/2020

TOTALE €4.375,92

Si precisa che l'accertamento relativo all'anno 2014 è stato inviato a ruolo e trasmesso all'Agenzia delle Entrate -Riscossione.

Si specifica, inoltre, che i predetti avvisi sono intestati al sig. **omissis** e che la

sig.ra soggetto esecutato **omissis** risulta iscritta come occupante, quindi obbligata in solido al pagamento della TARI, nella scheda contribuente del predetto sig. Raimo. (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 Abate cuomo, 3 palazzo degli Aranci int.3

non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale ne vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- *Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Le spese condominiali del PALAZZO degli ARANCI, cui sono parte gli immobili pignorati:

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

L'importo annuo delle spese ordinarie condominiali del Palazzo degli Aranci sono circa, 312,00 euro annui per una rata di 26.00 euro mensili.

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

Alla data odierna gli insoluti sono pari a:

1) conguaglio al 31.12.2022	€841,50
2) rate ordinarie gennaio- luglio 2023	€182,00
3) lavoro discesa	€ 7,00
4) Saldo intervento appartamento Faucitano	€ 150,00

Totale spese condominiali insolute: 1.180,50 (cfr Alleg. N)

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

Non ci sono spese straordinarie deliberate ad oggi

- *Eventuali cause in corso attive o passive*

Il giudizio in corso: Causa Civile **omissis** Condominio Palazzo degli Aranci R.G.229/2019

(cfr Alleg. N Amministratore di condominio)

-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 affannose ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Scafati (SA), ho constatato insieme al responsabile del settore ing. **omissis** che la **LICENZA EDILIZIA n.1403 del 1971**, riferita al palazzo degli Aranci cui sono allocati gli immobili pignorati non è reperibile presso l'archivio del Comune di Scafati, per cui non è stato possibile visionarla.

Inoltre è stato consultato anche l'archivio informatico, e la stessa licenza Edilizia n.1403 del 1971 non risulta digitalizzata già alla data del 2013.

Quindi la scrivente non ha potuto confrontare i grafici assentiti dal comune con il rilievo eseguito nel sopralluogo effettuato il 17.05.2023. La scrivente può asserire che l'immobile è stato costruito con **Licenza Edilizia n.1403 del 1971 rilasciata dal Comune di Scafati**

La scrivente ha potuto confrontare solo la planimetria catastale con quella di rilievo redatta nel sopralluogo e ha potuto constatare una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato (*cioè una stessa superficie e stesso volume*), ma una diversa distribuzione funzionale interna degli ambienti rilevati. Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Scafati presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna

richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

-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 Abate Cuomo,3:

La destinazione d'uso dell'intero palazzo degli Aranci in via Abate Cuomo 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 con Licenza Edilizia n.1403 del 1971 rilasciata dal Comune di Scafati

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 ha potuto confrontare solo la planimetria catastale con quella di rilievo redatta nel sopralluogo del 17.05.2023, (cfr.Alleg.E₁), e ha potuto constatare una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato (cioè una stessa superficie e stesso volume), ma una diversa distribuzione funzionale interna degli ambienti rilevati. Per tale

diversa distribuzione funzionale, al Comune di Scafati presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

Infine per la regolarizzazione della suddetta sanatoria va versata una sanzione pecuniaria minima, stabilita dal Comune di Scafati, che nel caso specifico è pari a €516,00.

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).

I costi da sostenere per regolarizzare urbanisticamente il LOTTO 1 (*appartamento*), sono pari alla sanzione pecuniaria minima per la sanatoria, stabilita dal Comune di Scafati, che nel caso specifico è pari a €516,00 oltre spese tecniche.

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

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*

Il LOTTO1, (*appartamento*) è privo Attestazione Prestazione Energetica di APE.

Il 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 Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate Conte,3, palaz.degli Aranci p.1° int.4 scalaU

LOTTO 2 Box Garage

N.C.E.U Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Conte,3palazzo degli Aranci- p.S1int 3

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 **IG**.

-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 beneficiari, 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 Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate Conte,3, palaz. degli Aranci p.1° int.4 scalaU

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.1617)

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 ¼.

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

*Superficie Lorda rilevata pari a circa **122,19mq***

Totale sup. Lorda rilevata: (comprensiva di terrazzi)

$$122,19mq+(0,25 \times 13,33^{terrazzi})=122,19mq+(3,33mq^{terrazzi})=**125,52mq**$$

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 via Abate Conte, località San Pietro ed è in posizione semicentrale.);

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 50 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	1.500,00
--------------	------	-----------------

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

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	125,50mq x 1.500,00 €= 188.250,00
--------------------------	------	------------------------------------------

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 non in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che l'affitto è di € 550,00. Sapendo che per le abitazioni civili in buono stato il costo nel Comune di Scafati località San Pietro è pari a circa 4,79€/mq (Il valore medio del borsino immobiliare (cfr.Alleg. I₁), mentre è pari a 5,00 €/mq (valore medio OMI) (cfr.Alleg. I₅). Facendo una media dei due valori (4.79€/mq+5.00€/mq /2)= 4.90€/mq e sapendo che l'appartamento misura poco più di 125,00 mq circa, avremo che: 4,90€/mq*125mq=612,50 euro mensili. L'appartamento è in palazzo, con amministratore di condominio e si presenta in condizioni manutentive esterne ottime mentre quelle interne sono discrete, si ritiene che il prezzo possa essere ribassato a 550,00 euro mensili.

Quindi:

$$R = €550,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€6.600,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

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.)	4 %
- sfitto e insolvibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	24 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	35 %

$$S = R \times 0,35 = €6.600,00 \times 0,35 = \mathbf{€2.310,00}$$

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:*

$$B_f = R - S = \mathbf{€6.600,00 - €2.310,00 = €4.290,00}$$

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:

$$\mathbf{V} = \mathbf{B}_f / \mathbf{r}_m = \mathbf{€ 4.290,00} / 0,024 = \mathbf{€178.750,00}$$

A questo valore dovrà aggiungersi il valore dei terrazzini. Il valore dei terrazzi al piano che abbiamo calcolato in mq.13,35 sarà pari al 25% del costo al €/mq dell'appartamento quindi:

$$\mathbf{€178.750,00 : 125,00 mq} = \mathbf{1.430,00\text{€mq}}$$
 (costo al €/mq dell'appartamento)

$$1.430,00 \text{ €mq} \times 0,25 = \mathbf{357,50 \text{ €mq}}$$
 (costo al €/mq dei terrazzini)

$$357,50 \text{ €mq} \times (13,35 \text{ (sup. terrazzi)}) = \mathbf{4.826,25\text{€}}$$
 (valore dei terrazzi)

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

$$€178.750,00^{(appart.)} + 4.826,25€^{(terrazzini)} = €183.576,25$$

Quindi la Stima ANALITICA del bene comprensivo dei terrazzi è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	€178.750,00 ^(appart.) + 4.826,25€ ^(terrazzi+) = €183.576,25
------------------------	---	-----------------------------------------------------------------------------------

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

$$(V_a + V_s) / 2 = (€183.576,25 + €188.250,00) / 2 = €185.913,125 \text{ arrotondato a } 186.000,00$$

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

LOTTO 1 – APPARTAMENTO- civile abitazione		
sito in Scafati-via Abate Cuomo,3, Palazzo degli Aranci piano 1° int.4 N.C.E.U- Fl. 20 - p.lla 163- sub. 7 cat A/2 cl. 1, vani 6.5, tot.sup. 125mq R.C. 419,62		
VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	186.000,00

Determinazione del VALORE **LOTTO 2**

Stima SINTETICA-

LOTTO 2 Box-Garage

N.C.E.U Scafati foglio 20 part. 163 sub 17 Via Abate Cuomo pS1

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 LOTTO2 in quanto, è parte dello stesso fabbricato dove insiste il LOTTO1. I borsini immobiliari presi come riferimento per il LOTTO 1 valgono anche per il LOTTO 2. (Cfr Alleg. I₄ e I₅)

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 e stata calcolata in

base al seguente prospetto:

*Sup. non residenziale **Lorda rilevata** è pari a circa **14,00mq***

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:

PREZZO MEDIO	€/mq	1.100,00
--------------	------	-----------------

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

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	14.00 mq x 1.100,00 €/mq = 15.400,00€
--------------------------	------	----------------------------------------------

Stima ANALITICA LOTTO 2

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. Sapendo che per i box in il costo nel Comune di Scafati in prossimità della zona di San Pierto è pari a circa 4.09€/mq (valore medio del borsino immobiliare) (cfr.Alleg.I₂) mentre è pari a 4.3 €/mq (valore medio OMI cfr.Alleg.I₅).

*Facendo una media dei due valori (4.09€/mq +4.3€/mq /2)=4.20€/mq e sapendo che il box misura poco più di 14,00 mq circa, avremo che: 4.20€/mq*14mq=58,80 euro mensili arrotondato a 60.00€.*

Quindi:

$$R = €60,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€720,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

e) *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) 10 %
 - spese di gestione 2 %
- spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **18 %**

$$S = R \times 0,20 = \text{€}720,00 \times 0,18 = \text{€}129,60$$

f) *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:*

$$B_f = R - S = \text{€}720,00 - \text{€}129,60 = \text{€}590,40$$

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 **4,0%**.

$$V = B_f / r_m = \text{€}590,40 / 0,04 = \text{€}14.760,00$$

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

VALORE STIMA ANALITICA	€	14.760,00
------------------------	---	------------------

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

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€}14.760,00 + \text{€}15.400,00) / 2 = \text{€}15.080,00$$

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

LOTTO 2- box-garge		
sito in Scafati -via Abate Cuomo, Palazzo degli Aranci piano1 int 3		
N.C.E.U- Fl. 20 - p.lla 163- sub. 17		
cat C6 cl.3 Consist.12mq, Sup. 14,00mq		
rendita €11,16		
VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	15.080,00

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 20 part. 163 sub 7 Via Abate Cuomo, int.4, piano1

€ 1.180,50 *debito condominiale*

€4.375,92 **TARI** *debito Comune di Scafati*

€1.200,00 *(nuova scheda catastale+ spese tecniche)*

€ 516,00 *(SCIA in SANATORIA per regolarizzazione urbanistica)*

€7.272,42 TOTALE

LOTTO 1 il valore finale: €186.000,00 - €7.272,42= 178.727,58 euro

LOTTO 1- il valore finale: 178.727,58

- **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 : € 15.080,00 *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, l'unica irregolarità urbanistica riscontrata è la difformità nella

distribuzione funzionale sanabile con la normativa vigente presentando una Scia all'ente preposto e pagando una sanzione .

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

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un condominio denominato "Palazzo degli Aranci" sito in Scafati alla via Abate Cuomo, 3. L'appartamento, oggetto del pignoramento, è al primo piano individuato con l'interno n.4 ed è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso-soggiorno-sala-pranzo e cucina; seguono due camere da letto, due servizi igienici, ed infine un piccolo ripostiglio (*cfr.Alleg.B₁ foto04-28*). Esso è corredato anche di due piccoli terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, prospettante sul via privata (*cfr.Alleg.B₁ foto23-24*), l'altro adiacente alla camera da letto, prospettante sulla rampa che conduce ai box del fabbricato. (*cfr.Alleg.B₁ foto27-28*)

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti,

bussole, infissi esterni, sono discrete, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico (cfr. Alleg. B1 04-28). Ottimo è lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato, in quanto da poco sono stati fatti interventi di manutenzione sulla facciata e sui frontalini dei balconi. L'appartamento è provvisto anche di una box-garage, che si raggiunge dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale, che è stato identificato nella presente relazione come LOTTO 2.

La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 ovvero dell'appartamento adibito a civile abitazione sono:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr}^{\text{terrazzi}}) = 103,80 + (0,25 \times 13,35^{\text{terrazzi}}) = 103,95 + (3,33\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = \mathbf{107,28 \text{ mq.}}$$

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 122,19mq

Totale sup. Lorda totale rilevata: (compresiva di terrazzi)

$$122,19\text{mq} + (0,25 \times 13,35^{\text{terrazzi}}) = 122,19\text{mq} + (3,33\text{mq}^{\text{terrazzi}}) = \mathbf{125,52\text{mq}}$$

-Dati catastali -LOTTO 1

LOTTO 1 -Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via Abate Conte,3 (ex P.Conte 76), int.4, piano 1 scala U

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
20	163	7	A/2;	1	6,5 vani	125 mq	€419,62

intestati a: (Cfr. Allegato C1)

omissis - proprietà 1/1

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 15.09.2020 hanno sempre identificato gli immobili oggetto

del nostro pignoramento.

I CONFINANTI-

LOTTO 1 –Appartamento- CIVILE ABITAZIONE

- *NORD –con interno 4 di omissis*
- *EST –via privata*
- *SUD – con interno 6 di omissis*
- *OVEST- con interno 5 di omissis*

Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate Cuomo,3, p.1,int.4 scalaU

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 20 part.163 sub 7, esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D₁). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 17.05.2023 **si è riscontrata una difformità planimetrica rispetto alla scheda catastale esistente.** La difformità consiste nell'aver abbattuto alcune pareti divisorie che hanno determinato una nuova distribuzione funzionale dell'appartamento (*le pareti divisorie abbattute nella planimetria D₁ sono state indicate con il con il colore rosso*). **Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D₁) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 17.05.2023.**

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si confronti la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento, (cfr.Alleg.E₁), con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Salerno (cfr.Alleg. D₁).

Quindi per regolarizzare catastalmente l'immobile pignorato si dovrebbe redigere una nuova scheda catastale. *I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, per la regolarizzazione catastale dell'appartamento, ove l'immobile non venga regolarizzato*

catastalmente prima della vendita, sono pari a circa €1.200,00 escluso gli oneri fiscali.

(si confronti la scheda catastale (cfr.Alleg.D₁) con la planimetria redatta dalla scrivente (cfr.Alleg.E₁))

Stato di possesso del bene: -LOTTO 1

LOTTO 1-Appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

è occupato, in qualità di proprietaria dal sig.ra omissis, soggetto esecutato, e dalla sua

famiglia composta da quattro persone:

omissis *soggetto esecutato*

omissis *(marito)*

omissis *figlio minorenn*

omissis *figlia minorenn*

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. *(cfr. Alleg.H₂)*

Descrizione sommaria dei beni pignorati:

LOTTO 2 -Locale BOX GARAGE

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo,3, p.S1;

Al box-garage si accede dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale ed un piccolo corridoio. *(cfr.Alleg.B₂ 01-02)*. Si può accedere anche dall'esterno, mediante una rampa carrabile e un breve percorso in piano si giunge, al piano S1. Il box, oggetto del pignoramento, è identificato con il numero3. *(cfr.Alleg.B₂ foto 03-8)* presenta una planimetria regolare rettangolare ed una consistenza pari a mq 12,00 e una altezza di circa 2,85 ml. *(cfr. Alleg. E₂)*. Esso non è pavimentato, le pareti ed il soffitto sono prive anche di un intonaco rustico *(cfr.Alleg.B₂ foto 01-08)*.

Inoltre all'interno del box-garage è presente solo una piccola apertura per garantire un

minimo di areazione al locale. L'impianto elettrico molto rudimentale e non funzionante. Lo stato in cui versano rifiniture interne ed esterne del box-garage sono da ritenersi insufficienti.

Il box è chiuso da una serranda elettrica.

Sup. Lorda rilevata è pari a circa 14,00mq

Dati catastali-

LOTTO 2 -Locale Box-Garage

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Scafati, via Abate Conte,3 (ex P.Conte 76), int.3, piano S1

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	sup.tot	Rendita
20	163	17	C/6	3	12,00mq	14,00mq	€11,16

intestati a: (Cfr. Allegato C₂)

omissis - proprietà 1/1

Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 15.09.2020 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.

I CONFINANTI-

LOTTO 2- Box Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, p.S1; int.3

confina a:

- *NORD – con spazio di manovra*
- *EST – con autorimessa n.4*
- *SUD – con scala*
- *OVEST- con autorimessa n.5*

Difformità catastali

LOTTO 2- Locale BOX GARAGE-

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo,3, p.S1;

Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 20 del Comune di Scafati particella 163 sub 17, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La planimetria del deposito reperita presso l’Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (*cf. Alleg.D2*), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (*cf. 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 -Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate cuomo,3, p.S1 int.3

è occupato, in qualità di proprietaria dal sig.ra omissis.(soggetto esecutato)

Legittimità urbanistica e situazione amministrativa:

Per i seguenti lotti in Scafati alla via Abate Cuomo,3

LOTTO 1 –Appart. CIVILE ABITAZIONE foglio 20 part. 163 sub7

LOTTO 2 – Box-Garage foglio 20 part. 163 sub17

A seguito di affannose ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Scafati (SA), ho constatato insieme al responsabile del settore ing. *omissis* che la LICENZA EDILIZIA n.1403 del 1971, non è presente presso l’archivio del Comune di Scafati quindi non è stato possibile visionarla.

Inoltre è stato consultato anche l’archivio informatico, e la stessa licenza Edilizia n.1403 del 1971, a nome di Conte Antonio e Rosetta poi volturata ad Immobiliare San

Pietro, non risulta digitalizzata già alla data del 2013.

Quindi la scrivente non ha potuto confrontare i grafici assentiti dal comune con il rilievo eseguito nel sopralluogo effettuato il 17.05.2023, ma ha potuto affermare che l'immobile è stato costruito con **Licenza Edilizia n.1403 del 1971 rilasciata dal Comune di Scafati**

La scrivente ha potuto confrontare solo la planimetria catastale con quella di rilievo redatta nel sopralluogo, e ha potuto constatare una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato (*cioè una stessa superficie e stesso volume*), ma una diversa distribuzione funzionale interna. Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Scafati presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia. **Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

-Indichi la destinazione d'uso e compatibilità

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato in via Abate Cuomo,3 denominato "Palazzo degli Aranci" cui sono parte integrante l'appartamento (LOTTO1) e il box garage (LOTTO 2) oggetto della presente relazione, 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, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa 186,000,00

diconsi (Euro centottantaseimila/00).

LOTTO 2 Box-Garage

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 17, Via Abate Cuomo,3, p.S1;

Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa €15.080,00

diconsi (Euro quindicimilaottanta/00).

Valore finale dei beni pignorati

• **calcolo del valore finale del LOTTO 1**

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

N.C.E.U Comune Scafati, foglio 20 part. 163 sub 7, Via Abate cuomo,3, p.1 int.4 scalaU

€ 1.180,50 debito condominiale

€4.375,92 TARI debito Comune di Scafati

€ 516,00 (SCIA in SANATORIA per regolarizzazione edilizia)

€1.200,00 (nuova scheda catastale+ spese tecniche)

€ 7.272,42 TOTALE da decurtare dal prezzo di mercato del LOTTO 1

LOTTO 1 il valore finale: €186.000,00- €7.272,42= 178.727,58 €

LOTTO 1 il valore finale: € 178.727,58 €valore finale

• **calcolo del valore finale del LOTTO 2**

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

il valore finale resta quello di mercato : €15.080,00 valore finale

Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:

Per le trascrizioni ed iscrizione in ordine cronologico anteriori al ventennio si rimanda alla **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 16.10.2020 al 29.08.2023, 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 Abate Cuomo, 3 Palazzo degli Aranci, int 3 gravano i seguenti **provvedimenti emessi:**

2014	€ 707,00	Avviso di accertamento TARI	2920/2018
2015	€ 740,92	Avviso di accertamento TARI	3885/2020
2016	€ 732,00	Avviso di accertamento TARI	333112021
2017	€645,00	Avviso di accertamento TARI	3251/2022
2018	€469,00	Invito di pagamento TARI	12783/2018
2019	€ 541,00	Invito di pagamento TARI	1262112019
2020	€ 541,00	Invito di pagamento TARI	12755/2020

TOTALE €4.375,92

Si precisa che l'accertamento relativo all'anno 2014 è stato inviato a ruolo e trasmesso all'Agenzia delle Entrate -Riscossione.

Si specifica, inoltre, che i predetti avvisi sono intestati al sig. **omissis** e che la sig.ra soggetto esecutato **omissis** risulta iscritta come occupante, quindi obbligata in solido al pagamento della TARI, nella scheda contribuente del

predetto omissis (cfr Alleg. G)

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 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.43 pagine intere fino a questo punto e di pagine n.103 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 01.09.2023

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