

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Maria Troisi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 75/2020

promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

contro: **OMISSIS E OMISSIS**

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **04/06/2020**;
- la nota di trascrizione del **01/07/2020**;
- l'istanza di vendita del **23/06/2020**;

il **Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO,**

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Castellammare di Stabia (NA) alla via Gaeta n.7, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. **75/2020**, promossa da **Prelios Credit Solutions S.p.A.** contro **OMISSIS e OMISSIS**. Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G.E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **28 aprile 2023**, inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Cava de' Tirreni alla via Sabato Celano n.4, si è tenuto in data 18/10/2022 unitamente dal sottoscritto, mentre i successivi in data 19/01/2023 e 16/02/2023, unitamente al custode giudiziario, avv. Gianluca Chierchia.

Successivamente il sottoscritto era costretto a richiedere proroghe per il deposito della perizia concesse in data 30/03/2023 per gg. 120 e successivamente in data 27/08/2023 per gg. 90 a decorrere dal 01/09/2023, a causa della situazione di stallo del S.U.E. del comune di Cava de' Tirreni nel consentire l'accesso agli atti.

Si sono quindi compiuti per ogni cespite i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello



di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente (*Allegato n. 1*).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Cava de' Tirreni (SA). Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato all'istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notar Giulia Messina Vitrano di Corleone (*Allegato n. 2*).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione a ciascun immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa il certificato di stato civile degli esecutati, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione degli stessi (cfr risposta al quesito n.14).

- QUESITO n. 1 -



Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente atto:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione all'abitazione pignorata mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 09/10/2006 trascritto a Salerno il 11/10/2006 ai numeri 53827/32841.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53
(Allegato n. 3)

I beni pignorati sulle particelle 83 e 84 del foglio 24 appartengono ad un edificio di antica costruzione modificato dopo il 2004 che si erge in fondo una traversa di via S. Celano e dalla quale gli immobili hanno l'accesso pedonale indipendente.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Cava de' Tirreni (SA) Foglio n. 24, particelle 84 e 83 (***Allegato n.4***) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappe catastali riferite a Cava de' Tirreni al foglio n. 24, particelle 84 e 83 (***Allegato n.5***).





Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in due lotti. Si procede, pertanto, alla loro formazione così come di seguito indicato:

Lotto n. 1

Appartamento sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77, 85 e 87, a sud con scala comune e vialetto e ad ovest con vialetto pedonale.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53.

Lotto n. 2

Deposito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano terra confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77 e 85, a sud con mappale 84 e ad ovest con vialetto pedonale.

Attualmente incluso nell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53.



- QUESITO n. 2 -

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

I beni pignorati fanno parte di un edificio di antica costruzione modificato dopo il 2004 che si erge in fondo una traversa di via S. Celano e dalla quale gli immobili hanno l'accesso pedonale indipendente. L'accesso all'appartamento al primo piano avviene mediante piccolo ballatoio al piano terra (su cui affaccia la porta di caposcala dell'appartamento sito al piano terra estraneo alla procedura) ed una scalinata esterna che serve un ballatoio che conduce anche ad unità abitativa limitrofa, oltre che alla ulteriore rampa di scala interna che serve la mansarda al secondo piano. I locali deposito al piano terra invece hanno accesso da un angusto vialetto posto sulla facciata esposta ad ovest.

Il fabbricato in questione con struttura portante in muratura portante, solai prevalentemente in laterocemento e copertura a falde in legno lamellare, si fraziona in tre livelli con accessi indipendenti. I beni pignorati occupano la porzione a nord del pian terreno ed il primo piano.



I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere i beni pignorati lotto per lotto, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

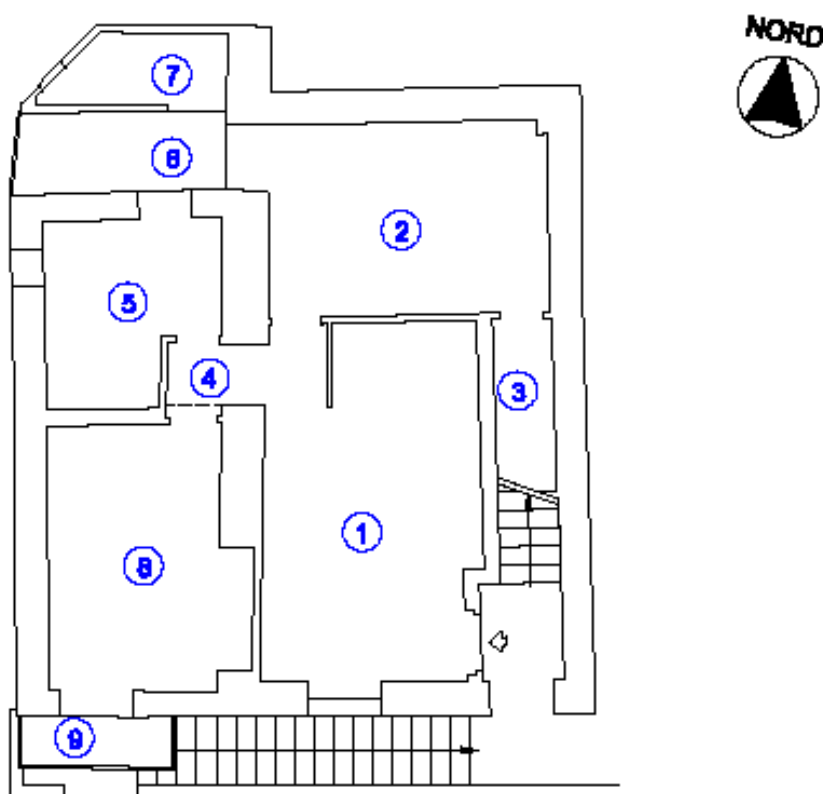
L'edificio in Cava de' Tirreni alla via Celano è situato in una zona definita centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città.



Descrizione del Lotto n. 1

Appartamento sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77, 85 e 87, a sud con scala comune e vialetto e ad ovest con vialetto pedonale. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53.

Planimetria stato attuale



L'accesso avviene al piano primo mediante porta di caposcala su piccolo ballatoio di piano del pianerottolo. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu).

Le superfici abitabili al piano primo sono ripartite in:

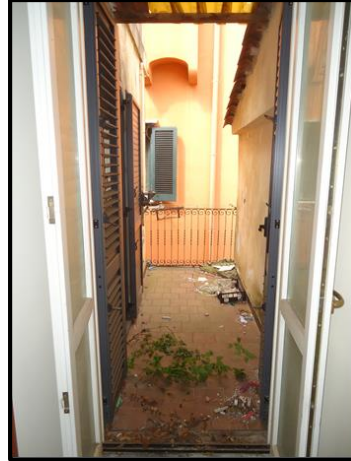
- 1) Vano ingresso-soggiorno-cucina ampio 20,77 m², dotato di finestra a doppio battente orientata a sud;
- 2) Camera ampia 15,08 m² con balcone a doppio battente orientato ad ovest, che consente l'accesso al terrazzino di cui al punto 6;



- 3) Ripostiglio di 2,74 m² con accesso esclusivo dall'ambiente di cui al punto precedente, privo di aperture verso l'esterno e ad altezza decrescente in quanto ricavato sotto la scala che conduce alla mansarda sita al piano sovrastante;
- 4) Disimpegno centrale di 1,83 m² che serve gli altri ambienti dell'appartamento privo di aperture verso l'esterno;
- 5) Servizio igienico di 7,798 m², dotato di finestrella esposta ad ovest e balcone a singolo battente a nord che consente l'accesso al terrazzino di cui al punto 6;
- 6) Terrazzino ampio 4,49 m², accessibile mediante i balconi degli ambienti al punto 2 e 5, che affaccia sul vialetto di via Celano e consente l'accesso al servizio igienico al punto successivo;
- 7) Servizio igienico/lavanderia di 3,10 m², dotato di finestrella a singola battente esposta a nord-ovest ed altezza utile interna di appena 1,99 m;
- 8) Camera, ampia 13,33 m² con balcone a doppio battente orientato a sud che consente l'accesso al terrazzino di cui al punto successivo;
- 9) Terrazzino sporgente ampio 2,03 m², accessibile mediante il balcone di cui sopra, che affaccia sulla traversa di via Celano.

Rilievo fotografico





La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 1				
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne
primo	1	soggiorno	20,77	
primo	2	camera	15,08	
primo	3	ripostiglio	2,74	
primo	4	disimpegno	1,83	
primo	5	W.C.	7,79	
primo	6	terrazzo		4,49
primo	7	W.C.	3,10	
primo	8	camera	13,33	
primo	9	terrazzo		2,03
Totale			64,64	6,52

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive, in quanto completato dopo l'intervento di ristrutturazione e mai utilizzato; pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "normale".

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione unica con piastrelle di colore chiaro di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle; le porte interne sono in laminato di colore noce mentre gli infissi esterni in PVC con vetrocamera e le persiane a battenti in alluminio.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città; ha un impianto di riscaldamento predisposto per caldaia a gas e terminali ma i radiatori sono assenti.

L'appartamento è caratterizzato da una forma compatta e biesposizionata per cui gode di una discreta illuminazione e areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile/calpestabile interna pari a mq 64,64 con un'altezza di 2,77 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei



tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **84,8 mq** abitabili interne e **6,52 mq** di superfici non residenziali esterne.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 25% del relativo valore per le superficie esterne quali terrazze e balconi.

Per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC = 86,43 mq**, di seguito calcolata e specificata

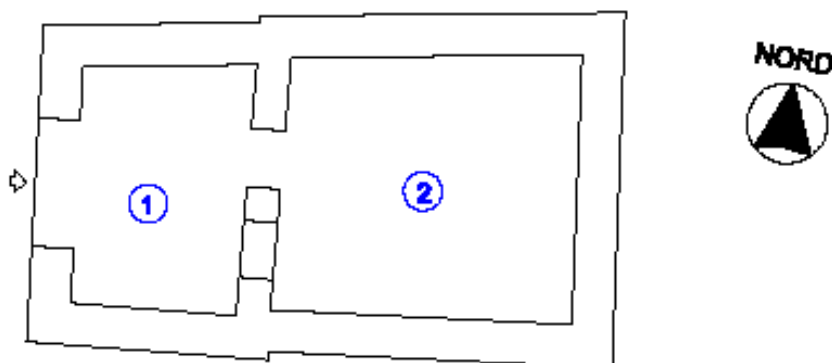
$$SC = SL + 0,25 S.N.R.E. = 84,8 + 0,25 \times 6,52 = \mathbf{86,43 \text{ mq}}$$

L'appartamento dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica e quindi bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

Descrizione del Lotto n. 2

Deposito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano terra confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77 e 85, a sud con mappale 84 e ad ovest con vialetto pedonale. Attualmente incluso nell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53.

Planimetria stato attuale



L'accesso avviene mediante cancellata metallica a doppio battente che si affaccia sull'angusto vialetto pedonale che prosegue la traversa di via Celano.

Le superfici utili sono ripartite in:

- 1) Ambiente d'ingresso ampio 12,40 m², dotato di nessun'altra apertura a parte la cancellata a doppio battente orientata ad ovest;
- 2) Ambiente retrostante ampio 20,48 m² privo de aperture verso l'esterno ma sono un vano ad altezza finestra verso il locale di cui al punto precedente;

Rilievo fotografico



Il deposito è risultato all'atto del sopralluogo in condizioni manutentive appena accettabili, quasi a *rustico*, ma comunque, in considerazione degli elementi propri dell'immobile e della destinazione d'uso, oltreché degli elementi comuni, è possibile considerare lo stato di manutenzione dello stesso "normale".

Esso è dotato di rudimentale impianto elettrico fuori traccia non rispondente alla vigente normativa; la pavimentazione in piastrelle di piccole dimensioni di colore



rossiccio nel primo ambiente e gettato di cemento in quello interno, mentre pareti e soffitto sono intonacate di bianco nel primo ambiente e prive di intonaco nel secondo. La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 2			
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile
terra	1	deposito	12,40
terra	2	deposito	20,48
Totale			32,88

La Superficie Utile interna è quindi pari a 32,88 mq per un'altezza interna rilevata di 3,60 m massima sotto la volta del primo ambiente e 3,78 sotto il solaio laterocementizio di copertura dell'ambiente interno. La **Superficie Lorda** è pari a **43,69 mq** e corrisponde alla **Superficie Commerciale**.

Per le unità immobiliari in questa categoria catastale non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 10/10/2022, della Certificazione Notarile e dell'atto di compravendita da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale di ciascun cespite costituente i lotti. Analogamente grazie alle planimetrie catastali estratte dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 10/10/2022, è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Lotto n. 1

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree



scoperte 88 mq, rendita € 330,53, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, per proprietà a 500/1000 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Pontecagnano Faino (SA) il OMISSIS, per proprietà a 500/1000, in regime di comunione dei beni.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente vi era stata la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2004 Pratica n. SA0407896 in atti dal 19/10/2004 (n. 54872.1/2004).

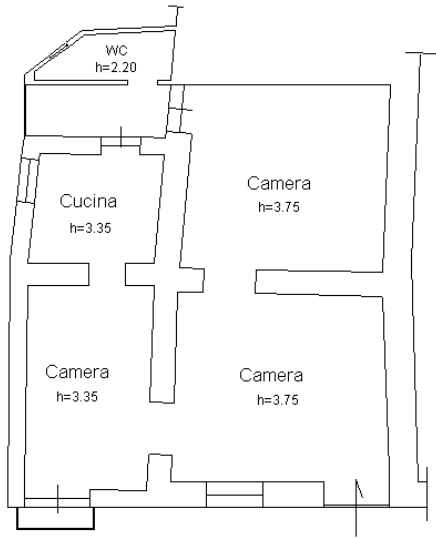
La situazione dell'unità immobiliare è generata dalla VARIAZIONE del 23/07/2004 Pratica n. SA0317235 per DIVISIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48349.1/2004) con presentazione di nuova planimetria, prot. SA0317235 previa soppressione dell'immobile predecessore identificato al foglio 24, particella 84 sub 2 e particella 83, che non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

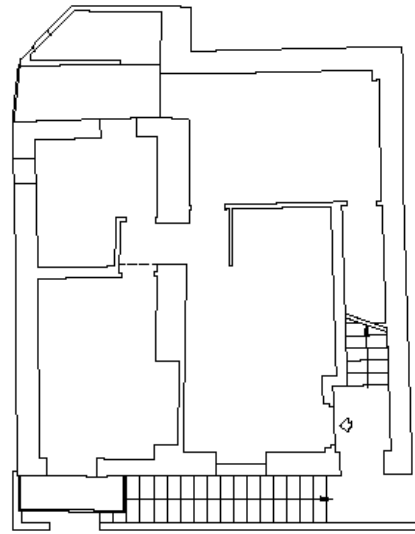
Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 10/10/2022 (*Allegato n. 8*) e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non corrispondenza all'interno dello stesso involucro edilizio a causa di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia che ha portato alla trasformazione degli originari sottotetti in abitazione e quindi la necessità di ricavare la rampa di scale di accesso a questi ultimi internamente alla volumetria del piano primo.



PLANIMETRIA CATASTALE

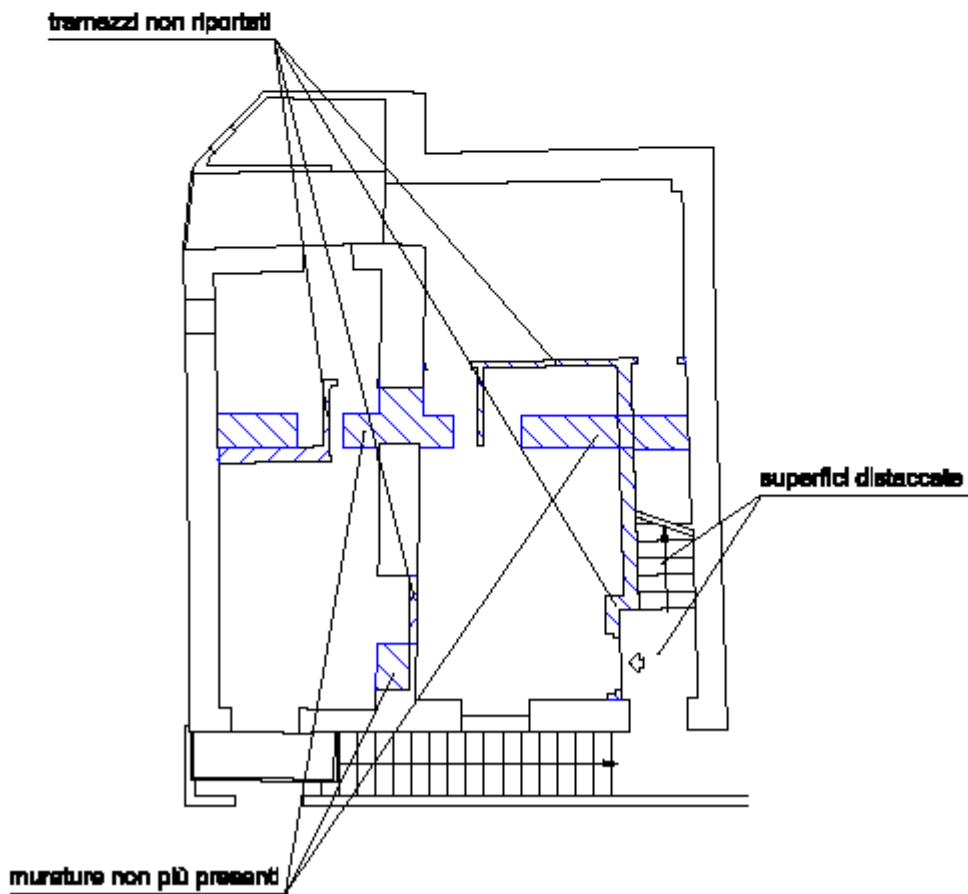


STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *frazionamento e variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00.

Lotto n. 2

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che il deposito pignorato è censito unitamente al sovrastante appartamento nel Catasto Fabbricati del comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq, rendita € 330,53, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, per proprietà a 500/1000 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Pontecagnano Faino (SA) il OMISSIS, per proprietà a 500/1000, in regime di comunione dei beni.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente vi era stata la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2004 Pratica n. SA0407896 in atti dal 19/10/2004 (n. 54872.1/2004).

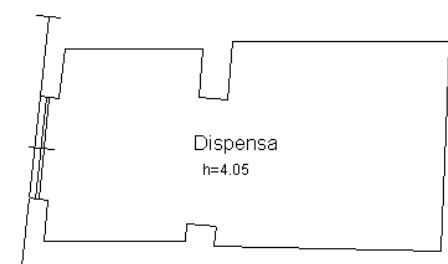
La situazione dell'unità immobiliare è generata dalla VARIAZIONE del 23/07/2004 Pratica n. SA0317235 per DIVISIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48349.1/2004) con presentazione di nuova planimetria, prot. SA0317235 previa soppressione dell'immobile predecessore identificato al foglio 24, particella 84, sub 2 e particella 83, che non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.



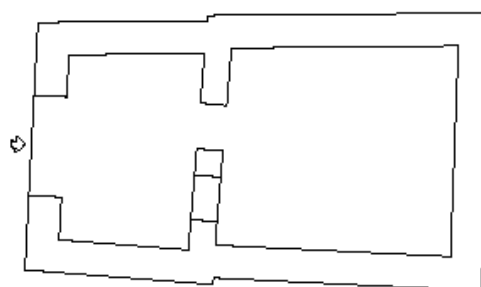
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 10/10/2022 (*Allegato n. 8*) e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non perfetta corrispondenza a causa della presenza di un tratto di setto murario interno che nel grafico catastale risulta eliminato.

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenzia la variazione rilevata (*Allegato n. 9*).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *frazionamento e variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00.



- QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto n. 1

Piena proprietà di appartamento in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo con accesso da via Celano; è composto da soggiorno-cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, corredati di doppio servizio igienico, due terrazzini; confina a nord con mappale 74, ad est con mappalli 77, 85 e 87, a sud con scala comune e vialetto e ad ovest con vialetto pedonale; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di diversa distribuzione interna all'interno dello stesso involucro edilizio a causa di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia che ha portato alla trasformazione degli originari sovrastanti sottotetti in abitazione e quindi la necessità di ricavare la rampa di scale di accesso a questi ultimi internamente alla volumetria del piano primo.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati al Permesso a Costruire n. 424 del 19/01/2005 e successiva D.I.A. in variante trasmessa il 29/03/2006 ed assentita il 31/05/2006 e le lievi difformità in ordine alla sua diversa ripartizione interna degli ambienti potranno essere sanate mediante apposita pratica comunale.

PREZZO BASE € 149.000 (centoquarantanovemila/00 euro)

Lotto n. 2

Piena proprietà di deposito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano terra, confinante a nord con mappale 74, ad est con mappalli 77 e 85, a sud con mappale 84 e ad ovest con vialetto pedonale; è attualmente ancora censito all'interno del cespite riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n.24, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla



consistenza catastale a causa della presenza di un tratto di setto murario interno che nel grafico catastale risulta eliminato.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici dello stato dei luoghi allegato al Permesso a Costruire n. 424 del 19/01/2005 in quanto non è stato poi realizzato il previsto intervento di ampliamento del vano di passaggio tra i due ambienti di cui si compone.

PREZZO BASE € 10.000 (diecimila/00 euro)

- QUESITO n. 5 -

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

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza, la visure storiche e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue per ciascun lotto:

Lotto n. 1

L'appartamento che si sviluppa al piano primo, riportato in Catasto Fabbricati di Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n.4, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, fu acquistato in parti uguali dal sig. OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, e dalla sig.ra OMISSIS, nata a Pontecagnano Faino (SA) il OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, mediante l'Atto di compravendita stipulato dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 09/10/2006 trascritto a Salerno il 11/10/2006 ai numeri 53827/32841 (*Allegato n. 10*) da OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il OMISSIS, e OMISSIS, nata in Brasile il OMISSIS mediante il quale lo stesso acquisiva l'*appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n.4, composto da tre vani ed accessori, tra cui il locale terraneo ad uso dispensa* censito al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) al foglio 24, particella 83 sub 1 e particella 84 sub 3 (graffate).



A sua volta OMISSIS aveva acquisito l'immobile, in comunione legale, da OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, e OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Raffaele Laudisio di Sarno in data 26/10/2004 trascritto a Salerno il 29/10/2004 ai numeri 50012/38083.

A questi era pervenuto per successione da OMISSIS, nato a Napoli (NA) il 15/11/1920, giusta Dichiarazione di successione del 08/06/1999 registrata a Salerno e trascritta il 09/06/2009 ai n. 26060/20769.

Lotto n. 2

Il deposito sito al piano terra, censito unitamente al sovrastante appartamento nel Catasto Fabbricati del comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.4, piano 1, al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, fu acquistato in parti uguali dal sig. OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, e dalla sig.ra OMISSIS, nata a Pontecagnano Faino (SA) il OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, mediante l'Atto di compravendita stipulato dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 09/10/2006 trascritto a Salerno il 11/10/2006 ai numeri 53827/32841 (*Allegato n. 10*) da OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il OMISSIS, e OMISSIS, nata in Brasile il OMISSIS mediante il quale lo stesso acquisiva *l'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n.4, composto da tre vani ed accessori, tra cui il locale terraneo ad uso dispensa censito al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) al foglio 24, particella 83 sub 1 e particella 84 sub 3 (graffate).*

A sua volta OMISSIS aveva acquisito l'immobile, in comunione legale, da OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, e OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Raffaele Laudisio di Sarno in data 26/10/2004 trascritto a Salerno il 29/10/2004 ai numeri 50012/38083.



A questi era pervenuto per successione da OMISSIS, nato a Napoli (NA) il 15/11/1920, giusta Dichiarazione di successione del 08/06/1999 registrata a Salerno e trascritta il 09/06/2009 ai n. 26060/20769.

- QUESITO n. 6 -

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

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Cava de' Tirreni (SA), inoltrando apposita domanda di accesso agli atti in data 21/03/2023, solo il giorno 12/09/2023 è riuscito ad avere accesso presso il S.U.E. al fine di estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità delle unità immobiliari pignorate.

Dalla documentazione faticosamente individuata mediante specifiche indagini tra gli atti catastali e di proprietà degli altri cespiti del fabbricato, e quindi rinvenuta e visionata si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica dei beni costituenti i lotti.

Lotto n. 1

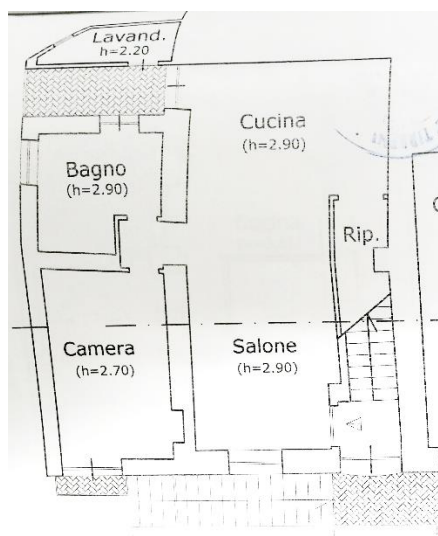
L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di antica costruzione modificato al seguito dei seguenti atti:

- Permesso a Costruire n. 424 del 19/01/2005 (***Allegato n. 11***), rilasciato dal sindaco del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al sig. OMISSIS, nella qualità di comproprietario, per la *lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo all'immobile sito alla via S. Celano n.10, individuato nel N.C.E.U. al fg. 24 part. 77 sub 11, 83, 84 sub.2, e 84 sub.1* e relativa Comunicazione Inizio Lavori del 06/05/2005.
- D.I.A. trasmessa il 29/03/2006 per *Variante per lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo all'immobile sito alla via S. Celano n.10* ed assentita il 31/05/2006 al n.868, tra i cui grafici di progetto vi è la planimetria dell'unità immobiliare pignorata sostanzialmente conforme al suo stato attuale, ad

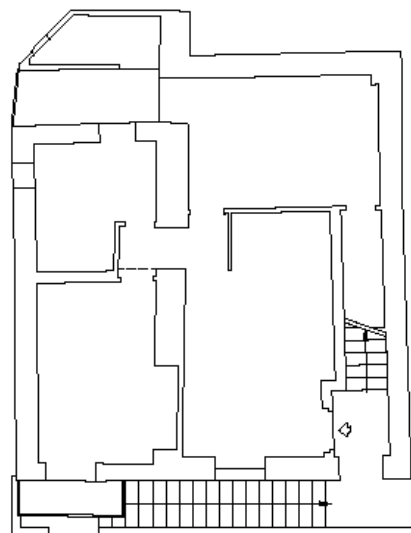


esclusione di una lieve diversa distribuzione interna a causa del frazionamento della zona giorno per ricavarne una seconda camera.

PLANIMETRIA D.I.A. del 29/03/2006



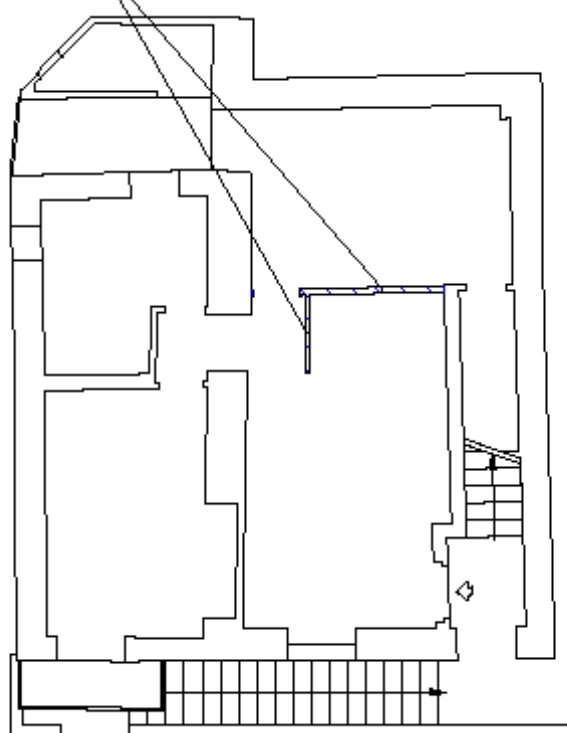
STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto (*Allegato n. 12*).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE

tramezzati non riportati



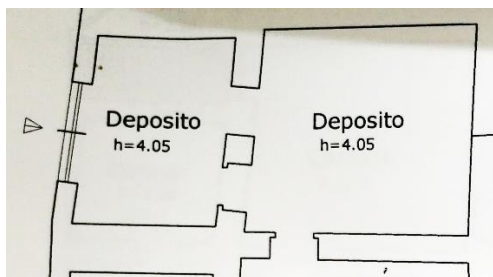
La piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche distributive interne, per un importo complessivo di € 2.000,00 tra diritti (€ 100,00), sanzioni (€ 1.000,00) e competenze tecniche.

Lotto n. 2

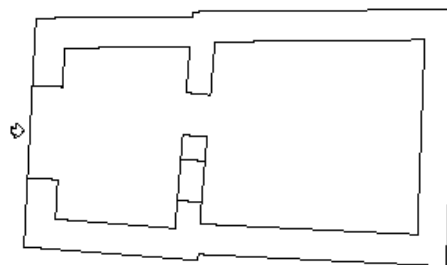
Il deposito in oggetto fa parte di un edificio di antica costruzione modificato al seguito dei seguenti atti:

- Permesso a Costruire n. 424 del 19/01/2005 (*Allegato n. 11*), rilasciato dal sindaco del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al sig. OMISSIS, nella qualità di comproprietario, per la *lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo all'immobile sito alla via S. Celano n.10, individuato nel N.C.E.U. al fg. 24 part. 77 sub 11, 83, 84 sub.2, e 84 sub.1* in cui tra gli interventi previsti vi era la *realizzazione di un telaio chiuso in C.A. tra i due locali deposito, per consentire una migliore illuminazione ed areazione degli stessi*. Essendo però tale intervento mai realizzato, il cespite è rimasto nelle condizioni in cui era stato rappresentato nella Pianta piano terra – Stato attuale.
- D.I.A. trasmessa il 29/03/2006 per Variante per lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo all'immobile sito alla via S. Celano n.10 ed assentita il 31/05/2006 al n.868, tra le cui planimetrie di progetto si riproponeva l'ampliamento del vano di passaggio interno, ancora una volta mai realizzato.

PLANIMETRIA P.C. n.424 del 19/01/2005



STATO ATTUALE DEI LUOGHI



- QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso dei beni pignorati costituenti i lotti:

Lotto 1 - L'appartamento in Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.4, piano primo era al 18/10/2022, data del primo accesso, in possesso (ma non occupato) del sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS e residente in Cava de' Tirreni (SA) alla via G. Garibaldi n. 14, creditore degli esecutati, e del sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS e residente in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Milano n. 52. Dal 19/10/2022 l'immobile però veniva affidato allo stesso custode giudiziario, avv. Gianluca Chierchia, che da quel giorno ne detiene le chiavi ed è pertanto attualmente da considerarsi libero.

Si stima il canone di locazione di mercato in $64,64 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mensili} = 323,20 \text{ €/mensili}$.

Lotto 2 – Il deposito in Cava de' Tirreni (SA), alla via Sabato Celano n.4 piano terra, rilevato in occasione del secondo e terzo accesso è stato rinvenuto con il cancello appena accostato e quindi vi si è potuto accedere, unitamente allo stesso custode giudiziario, senza riscontrare la presenza di alcun occupante.

Si stima il canone di locazione di mercato in $32,88 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mensili} = 32,88 \text{ €/mensili}$.

- QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI



- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
- e) INESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER I BENI
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie del quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali del quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili pignorati non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

1. Ipoteca volontaria, registrata in data 29/10/2004 ai n. 50013/7919 per € 200.000,00 a garanzia di mutuo concesso con atto del 25/10/2004 del notaio Raffaele Laudisio di Sarno repertorio n. 48709/8181 per la somma di € 100.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara, c.f. 01848410039, contro OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il OMISSIS, e della coniuge OMISSIS, nata in Brasile il OMISSIS.
2. Ipoteca volontaria, registrata in data 04/11/2004 ai n. 50905/8171 per € 200.000,00 a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/10/2004 del notaio Raffaele Laudisio di Sarno repertorio n. 48709/8181 per la somma di € 100.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara, c.f.



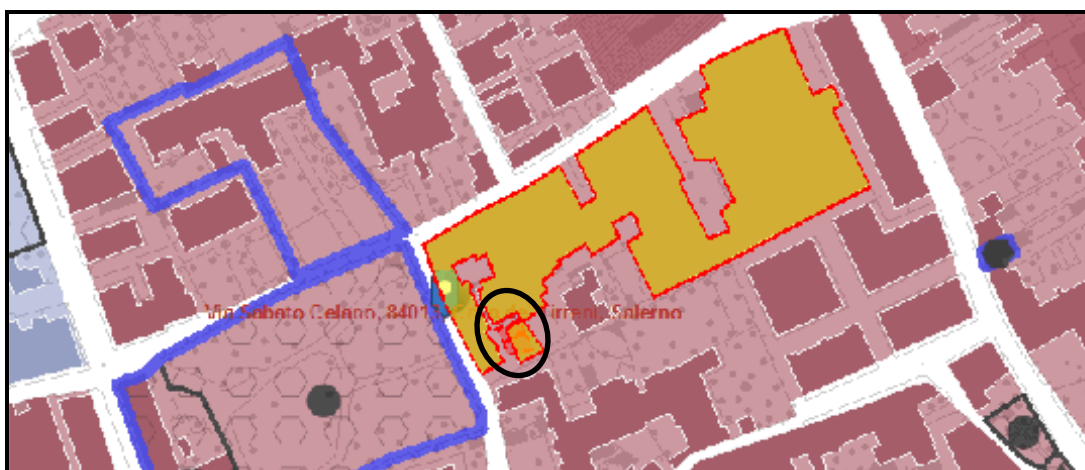
01848410039, contro OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il OMISSIS, e della coniuge OMISSIS, nata in Brasile il OMISSIS.

3. Ipoteca volontaria, registrata in data 11/10/2006 ai n. 53836/14890 per € 400.000,00 a garanzia di mutuo concesso con atto del 09/10/2006 del notaio Matteo Fasano di Salerno repertorio n. 41221 per la somma di € 200.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara, c.f. 01848410039, contro OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, e dalla consorte OMISSIS, nata a Pontecagnano Faiano (SA) il OMISSIS.
4. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 10/10/2017 contro OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, e dalla consorte OMISSIS, nata a Pontecagnano Faiano (SA) il OMISSIS, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, c.f. 03700430238, trascritto in data 10/10/2017 ai n. 38082/29443.
5. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 04/06/2020 rep. 1235 contro OMISSIS, nato a Salerno (SA) il OMISSIS, e dalla consorte OMISSIS, nata a Pontecagnano Faiano (SA) il OMISSIS, a favore di Red Sea SPV S.r.l. con sede in Conegliano, c.f. 04938320266, trascritto in data 01/07/2020 ai n. 18616/14214.

L'edificio in cui sono siti gli immobili pignorati ricadono parzialmente nella zona definita C2 *Risanamento e ripristino conservativo* e prevalentemente in zona D1 *Ristrutturazione con vincolo parziale* nell'ambito di paesaggio definito *Borgo Grande e Pianesi* del Piano Urbanistico Comunale vigente nel comune di Cava de' Tirreni con i vincoli ed i limiti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Disposizioni Strutturali del Puc.

Di seguito si riporta planimetria estratta a stralcio dalla tavola del *Sistema insediativo* del P.U.C. comunale con individuazione dell'immobile in cui ricadono le unità pignorate, mentre per tutte le altre specifiche di inquadramento urbanistico si rimanda all'apposito allegato (*Allegato n. 13*).





- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- QUESITO n. 11 -

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

I beni costituenti i due lotti in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano fanno parte di una cortina di edifici con unità immobiliari accostate e/o sovrapposte non costituite in condominio.



- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

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

Determinazione del metodo di comparazione

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

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

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

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

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



è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari del comune (Quicasa.net, Case@Cava, Metroquadro, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq

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

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (**Allegato n. 14**).



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I
Provincia: SALERNO

Comune: CAVA DE' TIRRENI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: INCLUDE C.P.AMEDEO, C.SO UMBERTO I, LIZICO, V.R.SENATORE, V.T.CUOMO, P.ZZA ROMA,

Codice zona: 07
MUNICIPIO, VF.CRISPI, V.B.AVALLONE

Microzona: 0

Via S. Celano n.4



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2550	L	4,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2000	L	3,4	4,9	L



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da “Quotazioni Metroquadro” sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2023 (Allegato n. 14).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
CAVA DE' TIRRENI										
CENTRALE - CORSO UMBERTO I (DA PIAZZA DUOMO A VIALE GARIBALDI)										
Valore € / mq Vendita	2700		3100		2000		7000	2000		
Valore € / mq Locazione	7		8		7		40	7		
CENTRALE - CORSO UMBERTO I (DA PIAZZA DUOMO A PIAZZA DI MAURO)										
Valore € / mq Vendita	2600		2800		2000		6000	2000		
Valore € / mq Locazione	6		7		6		35	6		
CENTRALE - CORSO UMBERTO I (DA PIAZZA DI MAURO A PIAZZA NICOTERA)										
Valore € / mq Vendita	2300	1700	2700		2000		5000	2000		
Valore € / mq Locazione	6	4	7		6		25	5		
CENTRALE - VIA BIBLIOTECA AVALLONE - VIA XXIV MAGGIO - VIA SCHREIBER - PIAZZA NICOTERA										
Valore € / mq Vendita	2400	1700	2700		1300		2000	1800		
Valore € / mq Locazione	6	4,5	6		5		10	6		
CENTRALE - VIA C. BIAGI - VIA LAURO - VIA T. DI SAVOIA - VIA O. DI GIORDANO - VIA RAGONE - VIA CAIFASSO - VIA PALMIERI - VIA CARLEO										
Valore € / mq Vendita	2400	2100	2700	3000	1300		1800	1600		
Valore € / mq Locazione	6	5	6,5	7,5	5		5,5	5		
CENTRALE - PIAZZA ABBRO - VIA TOMMASO CUOMO - VIALE F. CRISPI - PIAZZA VITTORIO EMANUELE II										
Valore € / mq Vendita	2500	2000	2700		1500		3000	2000		
Valore € / mq Locazione	6,5	6	7		6		25	7		
CENTRALE - VIALE MARCONI - VIA MANDOLI - VIA M. DELLA RESISTENZA - VIA M. DELLA LIBERTA' - VIA M. DELLA CORTE - VIA VIRNO - VIA TALAMO (FINO A VIA GIOVANNI XXIII) - CORSO PALATUCCI - VIA G. CANALI - VIA GAUDIOSI										
Valore € / mq Vendita	2700	2400	3000		1500		2100	2000		
Valore € / mq Locazione	7	6	8		5		15	7		
CENTRALE - CORSO MAZZINI - VIA VENETO - VIA DE GASPERI - VIA TAFURI - VIA GUERRITORE										
Valore € / mq Vendita	2600	2000	2900		1500		2800	2300		
Valore € / mq Locazione	6,5		7,5		5		15	6,5		

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
CAVA DE' TIRRENI										
CENTRALE - VIA SORRENTINO - VIA BENINCASA - VIA MONTEFUSCO - VIA VERDI - VIA ALIGHIERI - C.SO P. AMEDEO - P.ZZA DE MARINIS - VIA ATENOLFI (DA C.SO UMBERTO I A C.SO P. AMEDEO)										
Valore € / mq Vendita	2500		2700		1800		2400	2000		
Valore € / mq Locazione	6		7		7		11	7		
SEMICENTRALE - PIANESI										
Valore € / mq Vendita	2000	1500	2200		1400					
Valore € / mq Locazione	5	3.5	5.5		6					
SEMICENTRALE - VIA GENERALE LUIGI PARISI (FINO INCROCIO VIA S. BENEDETTO) - VIA FORMOSA - VIA ROSARIO SENATORE - VIA E. DI MARINO										
Valore € / mq Vendita	2300	1900	2600		1350		1600	1500		
Valore € / mq Locazione	6	5	6.5		5		8	5		
SEMICENTRALE - VIA FILANGIERI - VIA TALAMO - VIA GRAMSCI - (DA VIA GIOVANNI XXIII A VIA FILANGIERI)										
Valore € / mq Vendita	2200	2000	2500		1200		1800	1800		
Valore € / mq Locazione	6	5	6.5		6		9	5		
SEMICENTRALE - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - VIA ALDO MORO (PRIMO TRATTO)										
Valore € / mq Vendita	2400		2700		1200		1600	1600		
Valore € / mq Locazione	6		6.5		5		6	5		
SEMICENTRALE - VIA L. FERRARA - VIA DE FILIPPIS - VIA CARILLO - VIA ABBRO - VIA CARLEO - VIA ATENOLFI (DA CORSO PRINCIPE AMEDEO A INCROCIO VIA ABBRO / VIA ORESTE DI BENEDETTO) - VIA A. SALSANO										
Valore € / mq Vendita	2100	1800	2400		1200					
Valore € / mq Locazione	5	4	6		5					
PERIFERICA - PREGIATO (VIA G. ARNESE - VIA L. PASTORE - VIA CASABURI)										
Valore € / mq Vendita	1500	1300	2100		1100		1000			
Valore € / mq Locazione	4.5	4	5		5					
PERIFERICA - PASSIANO										
Valore € / mq Vendita	1600	1300	2000	2300	1200					
Valore € / mq Locazione	4.5	4	5	5.5	5					
PERIFERICA - S. ARCANGELO										
Valore € / mq Vendita	1800	1600	2100	2500	1000		1200			
Valore € / mq Locazione	5	4	5.5	6	5		5			
PERIFERICA - S. CESAREO - CASTAGNETO										
Valore € / mq Vendita	2000	1600	2300	2800	1000					
Valore € / mq Locazione	5	4.5	6	7	3					
PERIFERICA - S.PIETRO - ANNUNZIATA										
Valore € / mq Vendita	1600	1300	2000	2500	900					
Valore € / mq Locazione	4.5	3.5	5.5	6.5	3					
SURBANA - S. ANNA										
Valore € / mq Vendita	1100			1900						
Valore € / mq Locazione	3.5			5						
SURBANA - S. LUCIA										
Valore € / mq Vendita	1500	1200	2000	2100	800					
Valore € / mq Locazione	4	3	5	5.5	3					

Nel caso in questione non essendo via Celano esplicitamente inclusa in una specifica zona ma intermedia tra quella Centrale-via Biblioteca Avallone-ecc. e Semicentrale-Pianesi, andranno interpolati valori intermedi tra le due zone: 2.200 €/mq per la vendita e 5,50 €/mq per locazione.

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).



Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.
- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).
- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di



affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Cava de' Tirreni è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città, si aggira tra 1.700,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 2.200,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio, mentre per i locali terranei non destinabili a box auto ma solo a deposito, poiché anche se dotati di ingresso ampio non affaccia su strada di larghezza carrabile, si va dai 400,00 €/mq ai 600,00 €/mq a seconda della quadratura e conformazione.

La discrepanza tra i valori massimi dell'Agenzia del Territorio e riportati nel borsino riportati da "Quotazioni Metroquadro" e quelli rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa in Cava de' Tirreni può essere spiegata dal fatto che nella zona



denominata *semicentrale* o *centrale* ricade tuttavia una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni che affacciano su via Sabato Celano non sono certamente le più quotate, proprio perché situate in un complesso di antica costruzione in una zona poco servita da servizi commerciali. Pertanto andranno tenuti in maggior considerazione i valori rilevati dal libero mercato.

Nel caso del deposito invece non essendovi riferimenti diretti nel borsino “Quotazioni Metroquadro” e dall’O.M.I. sarà d’obbligo il riferimento ai valori del libero mercato. Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative dei beni costituenti ciascun lotto con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto 1	Lotto 2
Stato conservativo			
Nuovo o ristrutturato	1,10		
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00	
Da ristrutturare	0,90		0,90
Qualità delle finiture			
Ottima	1,05		
Media	1,00	1,00	
Economica	0,95		0,95
Livello di piano			
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80		
Piano terra (abitazioni) (p.int. box.)	0,90/0,95		
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10		
Ascensore			
Presente	1,00		
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)			
Bagni ed Complementi			
Doppio servizio	1,05	1,05	
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05	
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	
Dotazione impianti			
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02		
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	1,00	
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98		0,98



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto 1	Lotto 2
Presenza parcheggio			
Posto auto privato	1,05		
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00		
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	0,95	0,95
Affaccio e panoramicità			
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15		
Caso intermedio	1,00	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90		
Luminosità			
Buona	1,05/1,10		
Sufficiente	1,00	1,00	
Scarsa	0,90/0,95		0,90
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti			
Buona	1,02/1,08		
Sufficiente	1,00	1,00	
Scarsa	0,92/0,98		0,92
Stato al rogito			
Libero	1,00	1,00	1,00
Locato od occupato	0,90		
Taglio superficie utile			
Tra 45 mq e 70 mq	1,03/1,05	1,03	
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00		
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97		
Coefficiente correttivo		1,08	0,66

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato “corretto” mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricavano i valori di ogni lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati dall’O.M.I. e dall’indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale.

Lotto n. 1

Appartamento sito in Cava de’ Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max	1,08	1944,00
	1950	2550	2200	1700	2200		
valore assunto	2200		2200	1000			
valore medio	1800						



Lotto n. 2

Deposito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano terra.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)				Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato		
Deposito	Min	Max	valore medio	Min	Max	
				400	600	
valore assunto				400		
valore medio	400					0,66
						264,00

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato dei beni eseguiti, moltiplicando il valore di mercato unitario a mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso di singoli lotti si esplicita:

Lotto n.1

$$\text{Appartamento} \quad 86,43 \text{ m}^2 \times 1.944,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{€ } 168.019,92}}$$

Lotto n.2

$$\text{Deposito} \quad 43,69 \text{ m}^2 \times 264,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{€ } 11.534,16}}$$

Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;



- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore precedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) nell'ordine del 10%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati per ogni lotto.

Valore a base d'asta Lotto n. 1:

Valore di mercato	= €	168.019,92
Abbattimento per asta	= - €	16.801,99
Dotazione di A.P.E.	= - €	200,00
Regolarizzazione difformità catastali	= - €	350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= - €	<u>2.000,00</u>
	€	148.667,93
arrotondabile a	€	149.000,00

Valore a base d'asta Lotto n. 2:

Valore di mercato	= €	11.534,16
Abbattimento per asta	= - €	1.153,42
Regolarizzazione difformità catastali	= - €	<u>350,00</u>
	€	10.030,74
arrotondabile a	€	10.000,00



- QUESITO n. 13 -

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

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dei debitori.

- QUESITO n. 14 -

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

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Cava de' Tirreni (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 15*) dal quale si deduce che:

- Certificati di residenza storici dal quale si evince che l'esecutata, sig.ra OMISSIS è residente in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Salerno n.1, come lo era anche il sig. OMISSIS, venuto a mancare il 16/01/2023.
- Certificati Anagrafici di Stato Civile via pec dal quale si evince che gli esegutati sono stati coniugati con matrimonio celebrato in Pontecagnano Faiano (SA) il OMISSIS, fino alla data del 16/01/2023, da cui la sig.ra OMISSIS risulta vedova.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 30/11/2023

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni pignorati



- Allegato n. 2 Certificazione Notarile
- Allegato n. 3 Visura storica Cava de' Tirreni immobile f.24 part.83 sub.1 e 84 sub.3
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Cava de' Tirreni immobile f. 24, part. 83 e 84
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale
- Allegato n. 6 Planimetrie di rilievo dei beni pignorati
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico
- Allegato n. 8 Plan. catastale Cava de' Tirreni immobile f.24 part.83 sub.1 e 84 sub.3
- Allegato n. 9 Planimetrie di rilievo con difformità catastali
- Allegato n. 10 Atto di compravendita immobili in Cava de' Tirreni immobili f.24 part.83 sub.1 e 84 sub.3
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobili in Cava de' Tirreni, via Sabato Celano n.4
- Allegato n. 12 Planimetrie di rilievo con difformità urbanistiche
- Allegato n. 13 Inquadramento urbanistico
- Allegato n. 14 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Cava de' Tirreni I sem. 2023
- Allegato n. 15 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2023
- Allegato n. 16 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 17 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

