



**TRIBUNALE DI NOCERA
INFERIORE**
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 118/2022 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. L. Bobbio

PROMOSSO DA

AMCO – asset Management Company S.p.a.

Avv. Stefania Iannicelli

NEL CONFRONTI DI



BENI PIGNORATI:

COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI – VIA XXIV Maggio 39-43-45

Proprietà per la quota di 1/1 di:

- Locale Commerciale p.t. foglio [redacted] p.lla [redacted] sub 3

- Locale Commerciale p.t. foglio [redacted] p.lla [redacted] sub 5

- Unità immobiliare ad uso studio professionale p.t. Scala A foglio [redacted] p.lla [redacted] sub 62

RELAZIONE TECNICA

ESPERTO CTU
ARCH. Maria Grazia Agovino
Via San Valentino 76-84087 Sarno (SA)
Tel. e fax 081 19240521
mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it



CONTENUTI

L'INCARICOPAG. 3
I QUESITIPAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALIPAG. 4
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICAPAG.5-28
ELENCO ALLEGATIPAG.29
ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE	
ALLEGATI	



L'INCARICO

In data 7 aprile 2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, Dott. L. Bobbio, nominava la sottoscritta arch. Maria Grazia Agovino, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 1578 e presso questo Tribunale, Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 118/2022, relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel Comune di Cava de' Tirreni identificati in catasto fabbricati al foglio n. [] p.lla [] sub 3 -5 e 62

I QUESITI

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

Provveda il perito (con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento identificati catastalmente al foglio n. [] p.lla [] sub 3- 5 e 62 FABBRICATI) a:

- a. **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento**
- b. **Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.**
- c. **Identificazione catastale del bene pignorato**
- d. **Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto**
- e. **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**
- f. **Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
- g. **Stato di possesso attuale dell'immobile**
- h. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
- i. **Verifica del bene pignorato se grava su suolo demaniale**
- j. **Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
- k. **Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**
- l. **Valutazione dei beni**
- m. **Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**
- n. **Certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio, regime patrimoniale.**



LE OPERAZIONI PERITALI

- 28 aprile 2023 - primo sopralluogo presso gli immobili pignorati –
Ricognizione dei luoghi, operazioni di rilievo metrico e fotografico acquisizione della documentazione agli atti.
- 2 maggio 2023 – secondo sopralluogo. Prosieguo delle operazioni peritali.

Operazioni preliminari allo svolgimento del sopralluogo - Operazioni di rilievo metrico e fotografico. Ultimazione.

- Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità immobiliare - Elenco Formalità in cui sono presenti gli immobili.

- Agenzia del Territorio di Salerno – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.

- Studio Notarile Cammarano – Atto di Divisione del 12 aprile 2006 rep.n. [REDACTED] registrato a Salerno il 2 maggio 2006 ai nn. [REDACTED].



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica in risposta ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

a. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

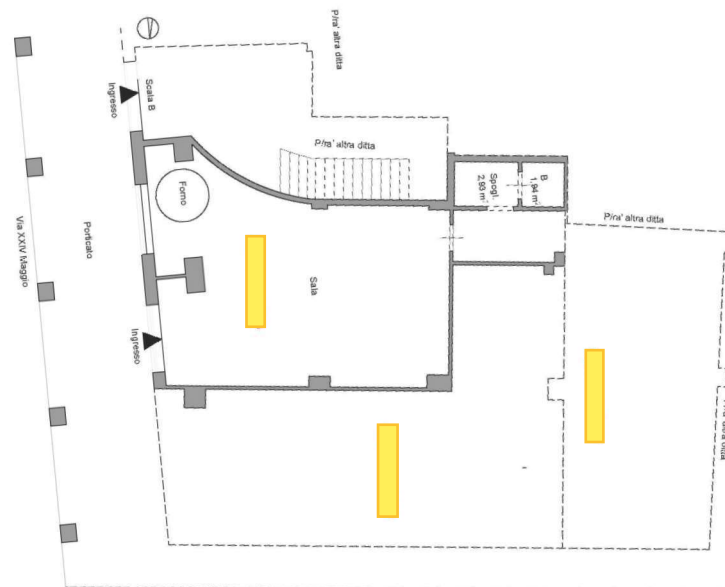
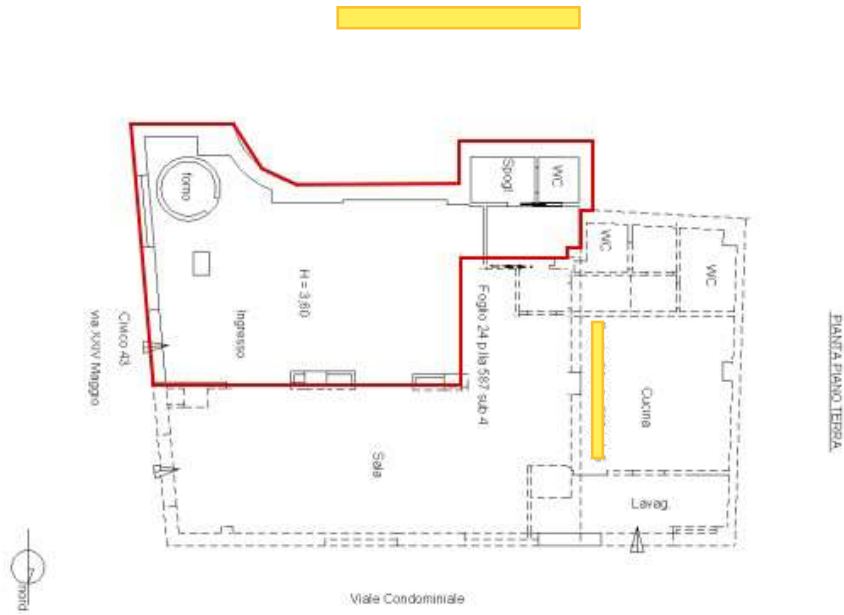
Dagli estremi dell'atto di pignoramento del 18 luglio 2022 rep. n. [REDACTED], emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

- Diritto di **piena proprietà per la quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), Via XXIV maggio 39- 43-45, piano terra ; Il tutto censito in Catasto al fol. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat. C/1 cl. 6 consistenza mq. 65-41;
- Diritto di **piena proprietà per la quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), Via XXIV maggio 39, piano terra scala A cat. A/10 cl.2 vani 5,5; censito in NCEU al fol. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED].

Tale consistenza deriva dall'immobile in Catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] in seguito alla variazione del 28/07/2009 pratica n. sa [REDACTED] in atti dal 28/07/2009 - e fusione (con il sub [REDACTED]) con cambio di destinazione (n. [REDACTED]/2009).

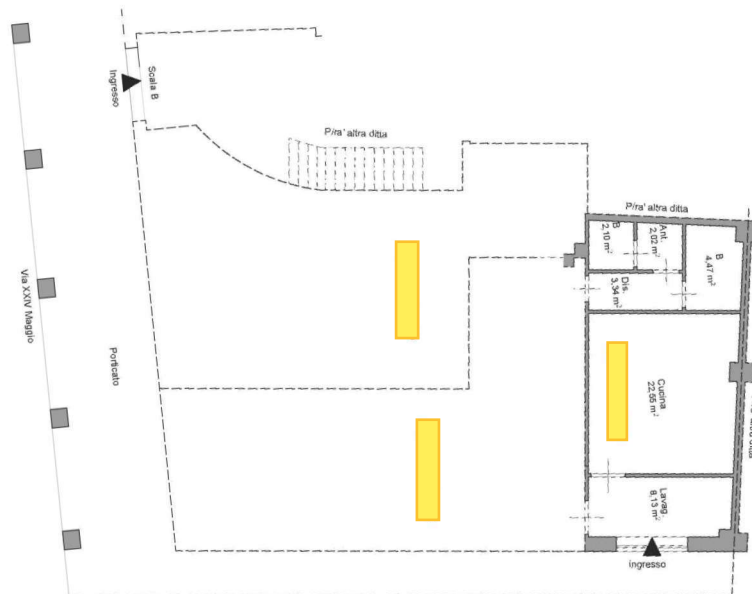


Planimetria Catastale



Rilievo stato di fatto

Planimetria Catastale



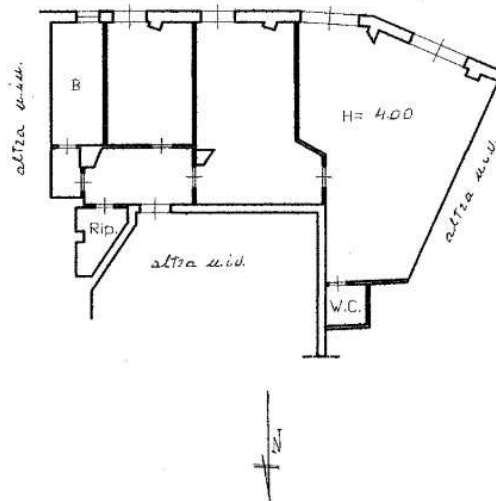
Rilievo stato di fatto



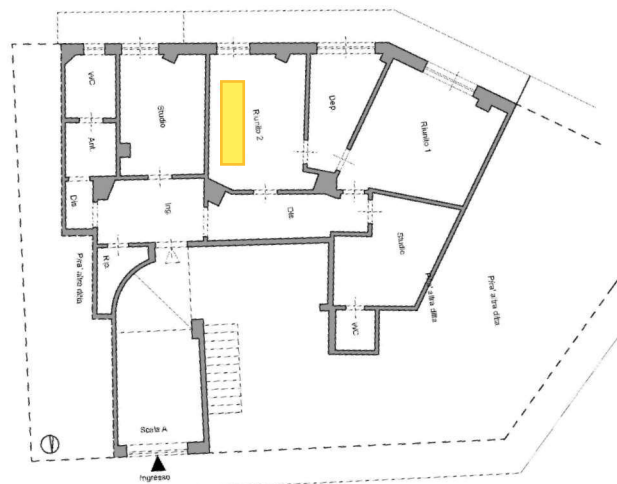
Planimetria Catastale



PIANO TERRA



Rilievo stato di fatto



DISCORDANZE CATASTALI

Relativamente all'immobile ad uso studio professionale, distinto col numero di sub [REDACTED], per la distribuzione planimetrica rilevata, come da DIA prot.n. [REDACTED] del 28/08/09, è stata presentata variazione catastale ma la planimetria aggiornata non risulta agli atti.

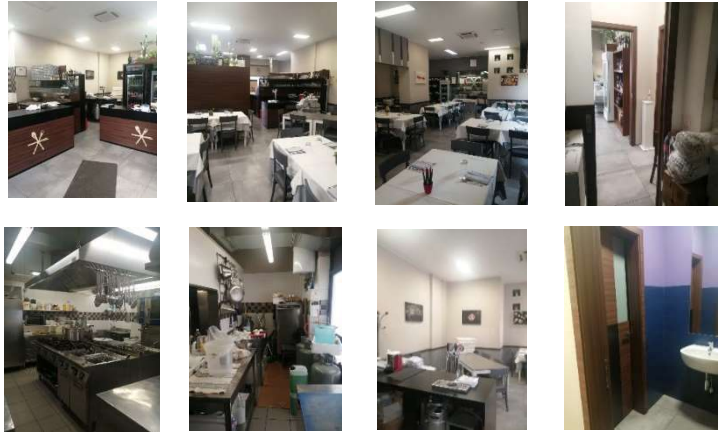
Bisogna presentare un istanza all'Agenzia del Territorio per " MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE n. [REDACTED] prot.SA [REDACTED] del 28/07/2009".



b. Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni in esame sono ubicati tutti nel Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV maggio civico 39-43-45 in zona prossima al centro città.

La proprietà si compone di due locali commerciali e di una porzione di fabbricato, tutti al piano terra. I locali commerciali, categoria C1 catastale, sono adibiti a cucina e ristorante/pizzeria con sala per il consumo sul posto (sub 3- 5).



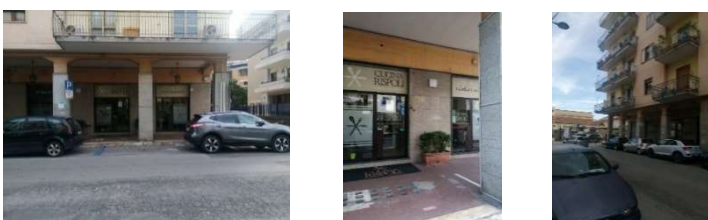
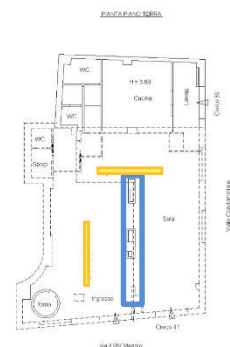
Essi sono costituita da :

- Un primo ambiente, con ingresso diretto dall'esterno , destinato a ristorante – pizzeria con sala interna prospiciente lo spazio porticato antistante l'immobile di cui è parte. In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il locale individuato con il numero di sub 3 risulta fuso, solo materialmente, con il locale sub 4 attraverso SCIA prot. n. [redacted] del 12/04/2016, e costituisce con esso un 'ambiente unico con servizio igienico e spogliatoio per gli addetti ai lavori.

Il sub 4 , che allo stato costituisce tutt'uno con i sub 3 e 5 è di proprietà di [redacted] che con atto di assenso ha autorizzato i lavori di cui alla SCIA innanzi menzionata.

Il locale sub 5, destinato a cucina come visibile in foto, ha accesso autonomo dal civico 39 del viale condominiale interno alla Via XXIV maggio , ma nel caso particolare la porta che apre su di esso risulta di servizio giacché, data la sua destinazione a cucina/laboratorio, esso è comunicante con la sala interna del ristorante/pizzeria.

Come leggibile in planimetria la separazione tra i due locali è stata realizzata in corrispondenza dei pilastri lungo la linea tratteggiata al fine di ottenere una sala unica alla quale risulta accorpato anche il sub 5 , vale a dire la cucina.



L'ingresso principale del locale, come già innanzi specificato, è prospiciente via XXIV maggio.



E' possibile trovare parcheggio lungo la strada stessa oppure lungo il Viale condominiale che conduce all'ingresso laterale dello stabile di cui gli immobili fanno parte.

Lo stato conservativo è ottimo, buona è la qualità dei materiali utilizzati; la pavimentazione è in lastre di grès di colore grigio, il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica colorata, le porte interne di design. L'intera sala è controsoffittata con faretti e luci ad incasso ,la tinteggiatura in pittura lavabile di buona qualità. Vi è un impianto di climatizzazione a soffitto. L'ambiente laboratorio/cucina, a giorno, è rifinito lungo tutte le pareti con piastrelle smaltate e tutte le attrezzature sono in acciaio. L'immagine d'insieme è quella tipica di un locale di tendenza di ultima generazione.

Diversamente il bene immobile individuato con il n. di sub 6 è corrispondente all' unità immobiliare adibita a studio professionale, nello specifico a studio medico odontoiatrico.





L'interno si compone di: ingresso –sala d'attesa –disimpegno – riunito – laboratorio- ufficio – bagno e ripostiglio. Dalla documentazione fotografica appare evidente il divario tra gli ambienti preesistenti e quelli creati successivamente con pratica edilizia DIA prot. [redacted] del 28/08/2009 per quanto concerne, in particolare, le opere di finitura interna come porte, rivestimenti, tinteggiatura ecc. La pavimentazione, in prevalenza in marmette di graniglia e marmettoni, è tipica degli anni '70 così come risalenti alla stessa epoca sono le porte interne in legno e vetro e gli infissi in alluminio. La sala d'attesa presenta invece un pavimento in ceramica smaltata sempre anni'70. Le opere successive si evidenziano parte nella pavimentazione e nel rivestimento dei bagni, parte nelle porte interne, in laminato di legno, di stampo prettamente contemporaneo. È presente un impianto di condizionamento.

Anche in questo caso lo stato conservativo è buono e non vi sono interventi di manutenzione urgenti da farsi. Ad esso si accede dal portone d'ingresso al Palazzo posto lungo il Viale condominiale, con area di parcheggio scoperta riservata ai condomini.

Tutti i beni in perizia sono parte del fabbricato condominiale denominato "Palazzo Di Marino Vincenzo" edificato a metà degli anni sessanta con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi. Le caratteristiche tipologiche sono quelle dell'epoca come i materiali utilizzati e le altre opere di finitura. Il palazzo si compone di piano terra con locali commerciali e cinque piani sovrastanti a destinazione residenziale.



Determinazione delle superfici a base di calcolo:

TABELLA SUPERFICI LOCALE RISTORANTE PIZZERIA

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 3

Calcolo S.U.

Sala	=	58,40 mq
Dis.	=	5,76 mq
Bagno	=	1,94 mq
Spogliatoio	=	2,93 mq
TOTALE		69,00 mq

**Calcolo superficie vendibile
Immobile . Fg. ■ P.IIa ■ sub3**

Superfici calpestabili	100 % di	69,00 mq.	=	69,00 mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di	3,75 mq.	=	3,75 mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di	8.60 mq.	=	4,30 mq.
	Totale			77,04 mq.

TABELLA SUPERFICI LOCALE CUCINA

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 5

Calcolo S.U.

Cucina	=	22,55 mq
Lavag.	=	8,13 mq
Dis.	=	3,34 mq
Bagno	=	4,47 mq
Ant.	=	2,02 mq
Bagno1	=	2,10 mq
TOTALE		42,60 mq

**Calcolo superficie vendibile
Immobile . Fg. ■ P.IIa ■ sub5**

Superfici calpestabili	100 % di	42,60 mq.	=	42,60 mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di	3,82 mq.	=	3,82 mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di	3,20 mq.	=	1,60 mq.
	Totale			48,02 mq.



TABELLA SUPERFICI STUDIO MEDICO

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 62

Calcolo S.U.

Ing.	=	9,26 mq
Rip.	=	2,86 mq
Dis.	=	1,88 mq
Ant.	=	3,92 mq
WC	=	4,53 mq
Studio	=	14,37 mq
Dis.	=	9,74 mq
Riunito	=	18,60 mq
Dep.	=	9,06 mq
Riunito1	=	21,75 mq
Studio1	=	14,04 mq
WC--	=	2,30 mq
TOTALE		112,30 mq

Calcolo superficie vendibile

Immobile . Fg. [] P.IIa [] sub62

Superfici calpestabili	100 % di 112,30 mq. =	112,30 mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di 16,00 mq. =	16,00 mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di 13,75 mq. =	6,85 mq.
Totale		135,15 mq.

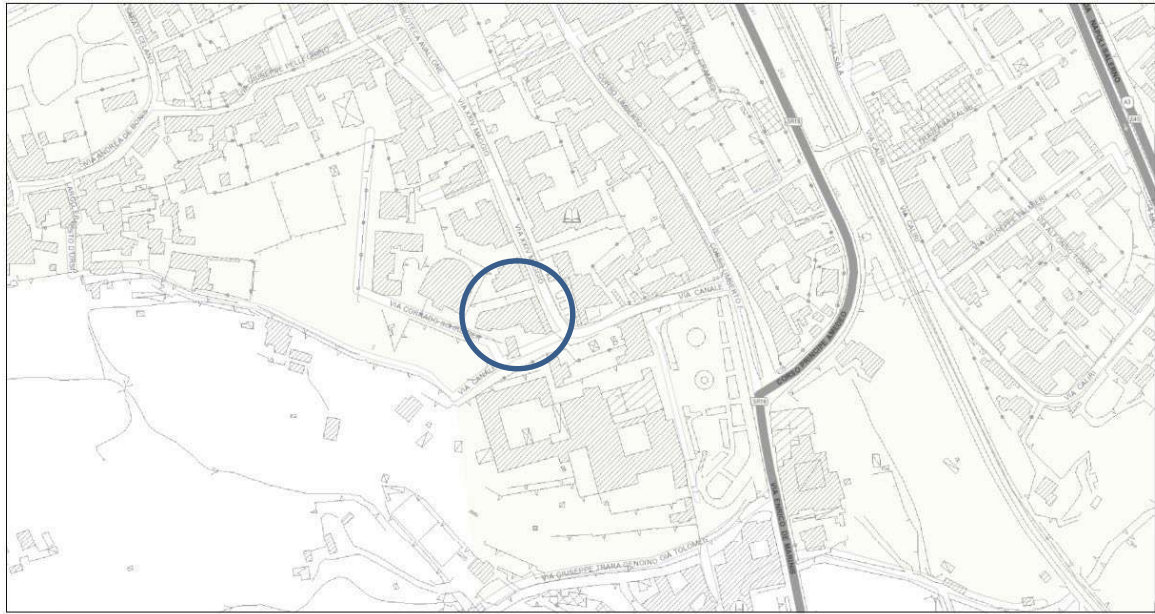
C. Identificazione catastale del bene pignorato

I beni pignorati risultano correttamente individuati nel Catasto del Comune di Cava de' Tirreni al foglio [] p.IIa [] sub 3- 5 e 62.

I sub 3 e 5 sono stati accorpatis al sub 4, altra proprietà, ai fini dell'attività che in essi si svolge, ma correttamente identificati.

Il sub 62 deriva anch'esso dalla fusione dei sub 9 e 60 assentita con variazione del 28/07/2009 pratica n. SA [] in atti dal 28/07/2009 - fusione con cambio di destinazione (n. []/2009).





Stralcio aerofotogrammetrico di zona

d. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO 1 : - Quota di *proprietà* pari ad 1/1 di locale commerciale destinato a ristorante – pizzeria con annessi servizi, ubicato in Cava de' Tirreni Via XXIV maggio civico 43-45 piano terra ; consistenza mq. 65,00; confinante con proprietà [REDACTED], con scala condominiale e con Via XXIV Maggio; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub 3.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. [REDACTED]; SCIA prot.n. [REDACTED]/2016. .

PREZZO BASE euro 273,492,00

LOTTO 2 : - Quota di *proprietà* pari ad 1/1 di locale commerciale destinato a cucina – pizzeria con annessi servizi, spogliatoio e bagno, ubicato in Cava de' Tirreni Via XXIV maggio civico 39 piano terra ; consistenza mq. 41,00 ; confinante per due lati con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con Viale condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub 5.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. [REDACTED]/68 ; SCIA prot.n. [REDACTED]/2016.

PREZZO BASE euro 129.654,00



LOTTO 3: - Quota di proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare destinata a Studio professionale dentistico, ubicato in Cava de' Tirreni Via XXIV maggio civico 39 piano terra; consistenza vani 5,5; confinante con androne Scala A, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub 62.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. [REDACTED]/68; DIA prot.n. [REDACTED]/2009 e prot.n. [REDACTED]/2009. Dichiarazione fine lavori e Certificato di collaudo finale prot.n. [REDACTED]/2009. Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. [REDACTED]/2009.

PREZZO BASE euro 270.300,00

Sono stati individuati per la vendita della quota di proprietà pari ad 1/1, tre diversi lotti ritenendo tale soluzione la più capace di agevolare la vendita dei beni staggiti.

e. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

La proprietà dei beni considerati si appartiene per la quota indivisa di 1/1 al sig. [REDACTED] [REDACTED] che risulta, come da certificati anagrafici prodotti, coniugato in data 7 giugno 1981 con [REDACTED] e con atto in data 26 ottobre 1989, a rogito del notaio Rosa Troiano, in regime di separazione dei beni. In data 19 febbraio 1992 la sig. [REDACTED] ha presentato ricorso per ottenere pronuncia di separazione personale da [REDACTED] [REDACTED], proprietario unico in virtù di:

Atto pubblico Notarile di Divisione del Notaio Cammarano Pasquale del 12 aprile 2006 rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Salerno il 2 maggio 2006 n. reg.gen.[REDACTED] e n. reg. part. [REDACTED], con il quale gli immobili di cui alla presente procedura pervenivano a [REDACTED] da [REDACTED] nato a Cava de' Tirreni (SA) il 12/settembre 1947 per il diritto pari a 1/2 della piena proprietà quale bene personale, da [REDACTED] nato a Cava de' Tirreni (SA) il 7/ settembre 1952 per i diritti di 1/2 in piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

- A [REDACTED] e a [REDACTED] rispettivamente la quota di 1/2 della piena proprietà erano pervenuti per atto di certificato di Denuncia di Successione Ereditaria dell'Ufficio del Registro di Salerno n. [REDACTED] vol.[REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24 febbraio 1982 al n. di reg. gen. [REDACTED] e n. di reg. part. [REDACTED] di [REDACTED] nato a Nocera Superiore (SA) il [REDACTED] luglio [REDACTED], per l'intera quota di proprietà, e deceduto a Cava de' Tirreni (SA) in data 10 agosto 1979, degli immobili siti nel Comune di Cava de' Tirreni di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di Successione non si rileva accettazione di eredità.



f. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da due locali commerciali e da un'unità immobiliare tutti al piano terra dell'edificio condominiale "Palazzo Di Marino Vincenzo" edificato negli anni '60 con C.E. n. [REDACTED]/68 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cava de' Tirreni in data 24 giugno 1968.

- a) I locali negozio, sub 3 e sub 5, risultano tutti accorpati, in seguito alla SCIA prot.n. [REDACTED] del 12 aprile 2016, al sub 4 (proprietà [REDACTED]), al fine di ottenere un locale unico da destinarsi a ristorante –pizzeria con cucina ed annessi servizi.
- b) L'unità immobiliare sub 62, risultante dalla fusione del sub 9 cat.C1 e del sub 60 (cat. A 2), è destinata a studio professionale in seguito a DIA prot.n. [REDACTED] del 28 agosto 2009, con ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale n. [REDACTED] prot.SA [REDACTED] del 28 luglio 2009. Risulta dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo finale prot.n. [REDACTED] del 30 novembre 2009 e richiesta la certificazione di agibilità con prot.n. [REDACTED] del 15 dicembre 2009.

Il fabbricato a cui i beni appartengono ricade in zona A1 dello strumento urbanistico vigente approvato con delibera del C.P. n.35/99 e rientra in zona D2 del piano di recupero con delibera del C.C. n.76/2003. Non rientra in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 151 del D.lg.vo 490/99. Non sono state effettuate ulteriori opere e/o interventi assoggettati ad autorizzazioni amministrative.



g. Stato di possesso attuale dell'immobile

i beni immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati da terzi con regolare contratto di locazione; in particolare :

- Il locale ristorante /pizzeria è occupato e condotto in fitto dalla società " I [REDACTED] [REDACTED] " con sede legale in Salerno alla Via L. Manzella 16, C.F. [REDACTED], in virtu' di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno in data 5 aprile 2016 al n. [REDACTED] con decorrenza dal 4 aprile 2016 al 3 aprile 2022, rinnovatosi tacitamente per ulteriori anni sei.
- Lo studio medico dentistico è occupato e condotto in fitto dal [REDACTED] [REDACTED] nato a Pompei il 13 marzo [REDACTED] e residente a Terzigno alla Via Panoramica 84 C.F. [REDACTED] -P.IVA: [REDACTED], registrato in data 17 aprile 2018 al n. [REDACTED] -serie 3T con decorrenza dal 4 aprile 2018 al 3 aprile 2024.

Entrambi i contratti, essendo stipulati in data antecedente quella del pignoramento, 18 luglio 2022, risultano opponibili alla procedura esecutiva.



h. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

i. Verifica del bene pignorato se grava su suolo demaniale

j. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che:

- risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente:
trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 14/09/2022-
Registro particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]
gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dei beni di cui alla presente
procedura;
- risulta trascrizione di Atto di Divisione del 02/05/2006 –Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED];
- risulta Iscrizione di ipoteca volontaria del 17/09/2010 derivante da Concessione a
garanzia di mutuo – Registro Particolare [REDACTED] – Registro Generale [REDACTED];
- non risultano atti di cessione di cubatura;
- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro
peso;
- non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non risultano difformità urbanistico/catastali.



K. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Le spese di gestione di tipo condominiale risultano tutte regolarmente versate. Non vi sono altri procedimenti in corso.

m. Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota

Trattandosi di pignoramento della quota di proprietà pari all'intero non viene qui valutato la comoda divisibilità.

n. Certificazioni di stato civile, anagrafiche, camera di commercio e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato risulta residente a Cava de' Tirreni in Via Giuseppe Abbro civico 6 p.2 a decorrere dalla data del 06/06/2013 come da Certificato storico allegato.

Il suo stato di famiglia è il seguente:

- [REDACTED] nato a Cava de' Tirreni il [REDACTED].



I. Valutazione dei beni

Localizzazione degli immobili

Google Maps 45 Via XXIV Maggio

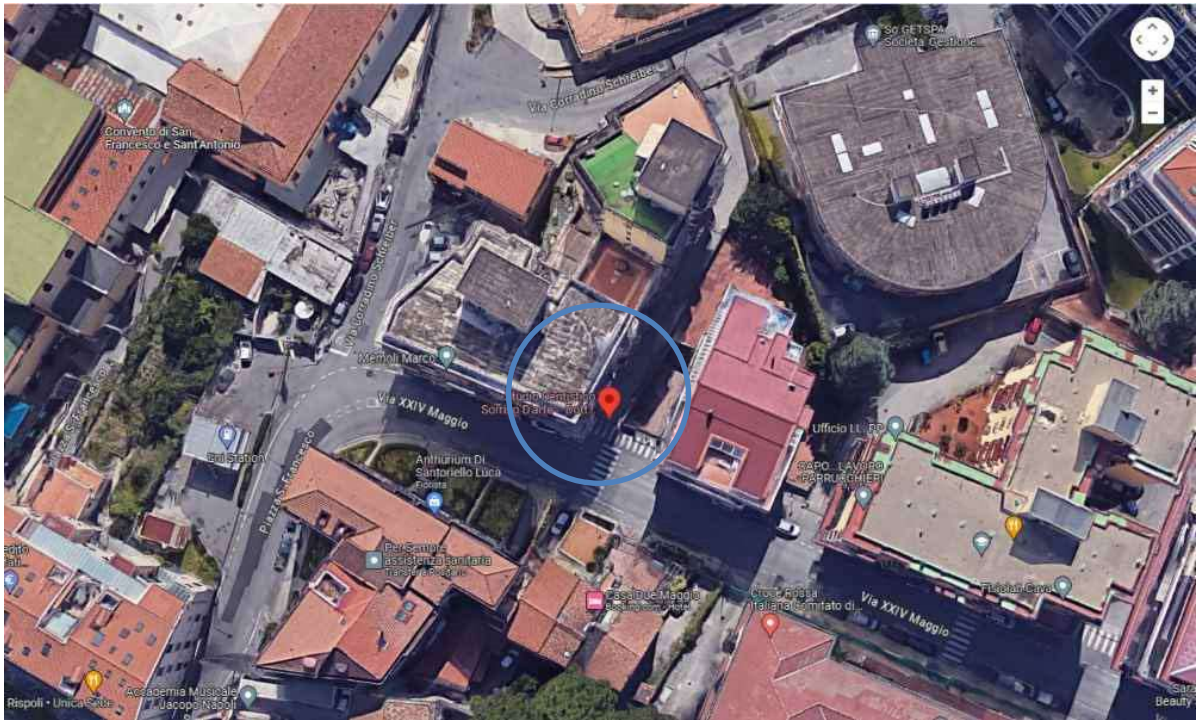


Data dell'immagine: feb 2022 © 2023 Google



Angolo tra Via XXIV Maggio e Viale condominiale





Ortofoto

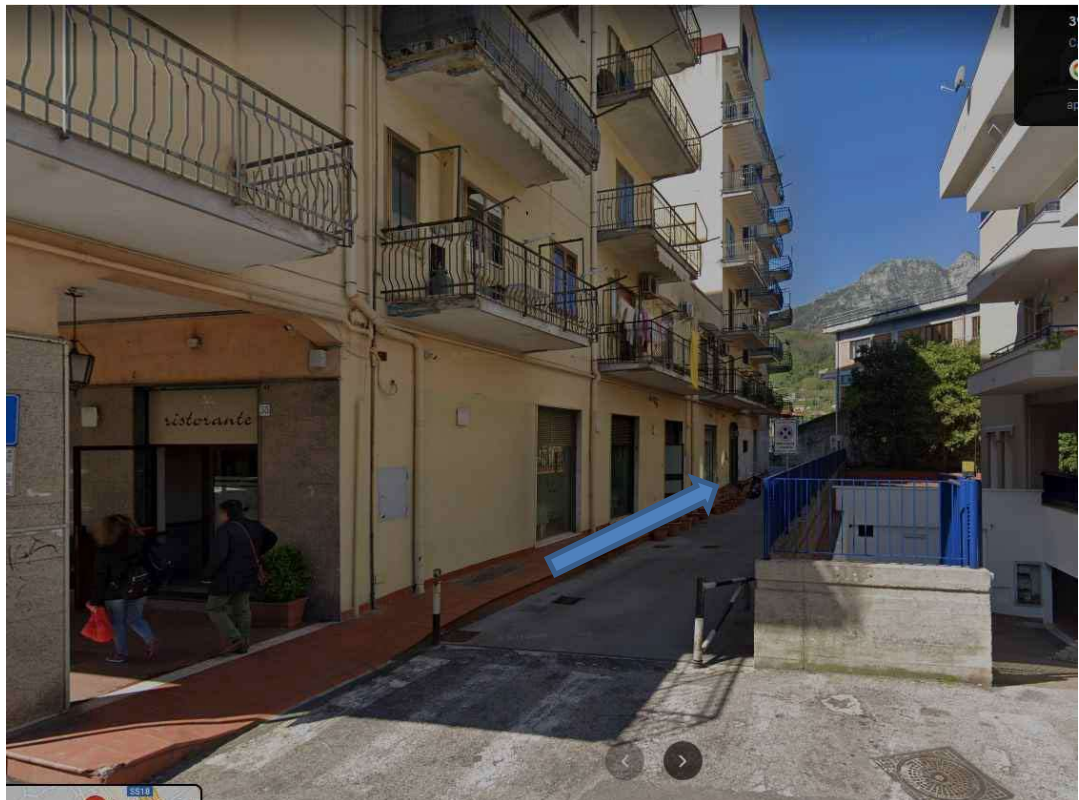


Il Contesto Urbano





Ingresso Locale "Cucina RISPOLI"



Ingresso Studio Medico Dentistico " Dr. Ciaravolo "





METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni staggiti si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo **sintetico comparativo** ovvero per comparazione diretta dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale valutazione viene poi supportata dall'esame di parametri di riferimento ufficiali quali le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino immobiliare, le tabelle O.M.I. Tutti i parametri raccolti vengono così "adeguati" alle tendenze del mercato immobiliare per la specifica tipologia d'interesse in base alla dinamica dei prezzi riscontrati

Dinamica dei prezzi a Cava de' Tirreni e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Cava de' Tirreni mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,88%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Cava de' Tirreni, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **locali commerciali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **bivani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.050 /m ²	€ 8,8 /m ² /mese	+1,48% 🟢	Q appartamenti in vendita a Cava de' Tirreni
bivano	€ 1.850 /m ²	-	-3,68% 🔴	Q bivani in vendita a Cava de' Tirreni
casa indipendente	€ 2.000 /m ²	-	+2,63% 🟢	Q case indipendenti in vendita a Cava de' Tirreni
locale commerciale	€ 2.500 /m ²	€ 14,2 /m ² /mese	+9,91% 🟢	Q locali commerciali in vendita a Cava de' Tirreni
monolocale	€ 1.850 /m ²	-	+2,92% 🟢	Q monolocali in vendita a Cava de' Tirreni
quadrivano	€ 2.250 /m ²	-	-1,47% 🔴	Q quadrivani in vendita a Cava de' Tirreni
trivano	€ 2.100 /m ²	-	+1,63% 🟢	Q trivani in vendita a Cava de' Tirreni
ufficio	€ 1.700 /m ²	€ 10,7 /m ² /mese	+1,47% 🟢	Q uffici in vendita a Cava de' Tirreni
villa	€ 2.400 /m ²	-	+5,36% 🟢	Q ville in vendita a Cava de' Tirreni



Storico Quotazioni Immobiliari di Cava Dè Tirreni

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Prenota un appuntamento | Accesso ai servizi | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

agenzia ntrate

Seguici su:

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Titoli in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: CAVA DE' TIRRENI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.PAMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A SALSANO,GABBRO,PATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
Codice di zona: CS
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1750	2700	L	5	7,1	L



Cava Dè Tirreni: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

 RESIDENZIALE

 COMMERCIALE

 TERZIARIA

Negozi

Vendita Min: 1.839 €/m² - Max: 2.667 €/m²

Affitto Min: 5,11 €/m² - Max: 8,00 €/m²

-0.37%




Valore locali commerciali a Cava de' Tirreni




In tutta Cava de' Tirreni sono al momento presenti 63 offerte per **locali commerciali in vendita**, ovvero meno del 10% dei locali commerciali in vendita in provincia di Salerno.

Il prezzo al m² dei locali commerciali in vendita mediamente richiesto in città è oggi pari a **3.080 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **1.845 €/m²** e **4.225 €/m²**. Il prezzo richiesto a Cava de' Tirreni è quindi circa il 108% superiore alla media di tutta la regione.

[LEGGI ANCORA](#)





ALTRE INFORMAZIONI

 Cava de' Tirreni |  Comune di Cava de' Tirreni |  Mappa: Cava de' Tirreni |

 Quotazioni a Cava de' Tirreni |  Quotazioni zona Centro Storico / Scacciaventi |  Quotazioni OMI |

 Geopoi

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 1.327	Valore medio Euro 1.718	Valore massimo Euro 2.110	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 1.770	Valore medio Euro 2.220	Valore massimo Euro 2.670	Valuta questo immobile



Cava Dè Tirreni: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

 RESIDENZIALE

 COMMERCIALE

 TERZIARIA

Uffici strutturati

Vendita Min: 2.100 €/m² - Max: 2.950 €/m²

Affitto Min: 9,00 €/m² - Max: 13,00 €/m²

-0,98%

Uffici

Vendita Min: 1.558 €/m² - Max: 2.283 €/m²

Affitto Min: 6,67 €/m² - Max: 9,00 €/m²

0,00%

Font

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.938**

Valore medio

Euro **2.357**

Valore massimo

Euro **2.775**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.681**

Valore medio

Euro **2.045**

Valore massimo

Euro **2.410**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.306**

Valore medio

Euro **1.601**

Valore massimo

Euro **1.895**

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.740**

Valore medio

Euro **2.040**

Valore massimo

Euro **2.339**

Valuta subito questo immobile



Negozio in vendita a Cava de' Tirreni via Alfonso Balzico



📅 sab 9 settembre 2023

200.000 € | m² 40

prezzo al m²: 5000 €/m²

📍 Corso Umberto I, Centro Storico / Scacciaventi, Cava de' Tirreni

C.E. **G** |

LOCALE COMMERCIALE CENTRO STORICO / SCACCIARENTI CORSO UMBERTO I 200.000 €

Locale commerciale sito nel cuore del centro storico cavese. Il locale si trova in una traversa dello storico corso Umberto I, ed è adiacente alla Piazza Duomo. Ha una metratura di circa 40 mq. È in buono stato, attualmente sono presenti 2 cabine spogliatoio e due ampie vetrine, pavimento in marmo e un b [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

🌟 Aggiungi ai preferiti

🚩 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona Centro Storico / Scacciaventi : 2741 €/m² |
prezzo medio monolocale in zona Centro Storico / Scacciaventi : 2836 €/m²

Negozio in vendita a Cava De' Tirreni



📅 sab 2 luglio 2022

350.000 € | m² 70

prezzo al m²: 5000 €/m²

📍 Cava de' Tirreni

zona OMI: B2 |

LOCALE COMMERCIALE 350.000 €

IN VENDITA - FOR SALE - EURO 390.000,00 CAVA DE' TIRRENI - VIA B. AVALLONE Negozio di 70 mq - locato ad euro 500,00 mensili USO INVESTIMENTO - IMMOBILE GIA' LOCATO... Locale COMMERCIALE (CAT. C/1) con bagno, avete due vetrine di accesso. Attualmente la soluzione è condotta in locazione con canone mensile [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

🌟 Aggiungi ai preferiti


🚩 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio locale commerciale a Cava de' Tirreni : 3082 €/m²

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Alfonso Balzico 5 a Cav

€ 210.000 lun da € 778/mese 42mq 1 bagno






Negozio in vendita a Cava de' Tirreni

Cava de' Tirreni [Vedi su mappa](#)

115.000 € | 25 m² | 1 locale



Negozio in vendita a Cava de' Tirreni via Aldo Moro

Cava de' Tirreni, Via Aldo Moro [Vedi su mappa](#)

135.000 € | 50 m² | 1 locale



Ufficio in vendita a Cava de' Tirreni piazza abbro



C.E. **G** | zona OMI: B2 |

UFFICIO 250.000 €

CAVA DE' TIRRENI --- Nella centralissima piazza Abbro, proponiamo in vendita un appartamento uso studio (Cat. A/10) di 83 mq, composta da disimpegno all'ingresso, 3 vani con affaccio sulla piazza, ripostiglio/archivio, doppi servizi. Posto al primo piano di un palazzo storico, dotato di ascensore, l'appa [...]

[LEGGI ANCORA](#)

mar 12 settembre 2023

250.000 € | m² 82

prezzo al m²: 3048 €/m² 😞

📍 Cava de' Tirreni

PROPOSTO DA:
Studio Cava de Tirreni srl

[Leggi l'Opinione di Caasa®](#)

[Aggiungi ai preferiti](#)

[Segnala un problema su questo annuncio](#)

prezzo medio appartamento in zona OMI B2 : 2879 €/m² | prezzo medio appartamento a Cava de' Tirreni : 2312 €/m²

[ALTRE FONTI](#)

Ufficio in vendita a Cava De' Tirreni



zona OMI: C5 |

UFFICIO 240.000 €

Cava de' Tirreni in zona adiacente al centro, proponiamo in vendita appartamento uso studio categoria A/10 con ingresso indipendente, composto da due camere, sala d'attesa, servizi e spazio privato antistante. Sia il fabbricato che l'immobile sono in ottimo stato di manutenzione. Attualmente utilizzato da [...]

[LEGGI ANCORA](#)

ven 8 settembre 2023

240.000 € | m² 60

prezzo al m²: 4000 €/m²

📍 Cava de' Tirreni

[Aggiungi ai preferiti](#)

[Segnala un problema su questo annuncio](#)

prezzo medio appartamento in zona OMI C5 : 2453 €/m² | prezzo medio appartamento a Cava de' Tirreni : 2312 €/m²

[ALTRE FONTI](#)

I dati raccolti, riguardanti le quotazioni ufficiali, nonché i prezzi applicati nelle trattazioni in libero mercato, vanno rapportati ad alcuni specifici parametri quali:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.



In funzione di tali parametri, si è assunto, quale **prezzo medio** per unità di superficie, il valore di **€ 3.550,00 per il locale commerciale sub 3, di € 2.700,00 per il locale sub 5 e di € 2.000,00 per lo studio professionale.**

LOTTO UNO: Quota di proprietà pari all'intero 1/1 di :

- LOCALE commerciale censito in Catasto urbano del Comune di Cava de' Tirreni al fg. p.lla sub 3 piano terra superficie catastale mq.73,00.

La superficie commerciale vendibile, come calcolata in precedenza, è la seguente:

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 3

Calcolo S.U.

Sala	=	58,40 mq
Dis.	=	5,76 mq
Bagno	=	1,94 mq
Spogliatoio	=	2,93 mq
TOTALE		69,00 mq

Calcolo superficie vendibile

Immobile . Fg. P.lla sub 3

Superfici calpestabili	100 % di	69,00 mq.	=	69,00	mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di	3,75 mq.	=	3,75	mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di	8.60 mq.	=	4,30	mq.
				Totale	77,04 mq.

Si determina pertanto il VALORE VENALE del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale:

$$\text{PU X SUP. COMM.} = 3.550,00 \text{ €/MQ X } 77,04 = 273,492,00 \text{ €}$$



LOTTO DUE: Quota di proprietà pari all'intero 1/1 di :

- LOCALE commerciale censito in Catasto urbano del Comune di Cava de' Tirreni al fg. [] p.lla [] sub 5 piano terra superficie catastale mq.43,00

La superficie commerciale vendibile calcolata è la seguente:

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 5

Calcolo S.U.

Cucina	=	22,55 mq
Lavag.	=	8,13 mq
Dis.	=	3,34 mq
Bagno	=	4,47 mq
Ant.	=	2,02 mq
Bagno1	=	<u>2,10 mq</u>
TOTALE		42,60 mq

Calcolo superficie vendibile

Immobile . Fg. [] P.lla [] sub5

Superfici calpestabili	100 % di	42,60 mq.	=	42,60 mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di	3,82 mq.	=	3,82 mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di	3,20 mq.	=	<u>1,60 mq.</u>
	Totale	48,02		mq.

Si determina pertanto il VALORE VENALE del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale:

$$\text{PU X SUP. COMM.} = 2.700,00 \text{ €/MQ X } 48,02 = 129.654,00 \text{ €}$$



LOTTO TRE: Quota di proprietà pari all'intero 1/1 di :

- LOCALE commerciale censito in Catasto urbano del Comune di Cava de' Tirreni al fg. p.lla sub 62 piano terra superficie catastale mq. 128,00

La superficie commerciale vendibile calcolata è la seguente:

Calcolo delle superfici

Pianta piano terra sub 62

Calcolo S.U.

Ing.	=	9,26 mq
Rip.	=	2,86 mq
Dis.	=	1,88 mq
Ant.	=	3,92 mq
WC	=	4,53 mq
Studio	=	14,37 mq
Dis.	=	9,74 mq
Riunito	=	18,60 mq
Dep.	=	9,06 mq
Riunito1	=	21,75 mq
Studio1	=	14,04 mq
WC--	=	2,30 mq
TOTALE		112,30 mq

Calcolo superficie vendibile

Immobile . Fg. P.lla sub62

Superfici calpestabili	100 % di 112,30 mq.	=	112,30 mq.
Superfici pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno sp. di 50 cm.	100 % di 16,00 mq.	=	16,00 mq.
Superfici pareti perimetrali confinanti fino ad uno sp. di 25 cm.	50 % di 13,75 mq.	=	6,85 mq.
	Totale		135,15 mq.

Si determina pertanto il VALORE VENALE del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale:

$$\text{PU X SUP. COMM.} = 2.000,00 \text{ €/MQ} \times 135,15 = 270.300,00 \text{ €}$$



DETRAZIONI

Ai sensi dell'art. 568 comma secondo, c.p.c. ai fine della stima , nella determinazione del prezzo di vendita del valore complessivo, questo viene ridotto in ragione di alcuni fattori quali:

- l'assenza della garanzia per vizi;
- gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale;
- lo stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- le eventuali spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto innanzi precisato, i valori di mercato stabiliti non necessitano di correzione in merito; essi inoltre sono stati già decurtati in considerazione del fatto che si tratta ,nello specifico, di vendita giudiziale.

Come evidente non si tiene conto delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il VALORE FINALE DEL compendio pignorato ammonta ad € 673.446,00 così ripartito:

- a) **LOTTO UNO € 273.492,00** (duecentosettantatremilaquattrocentonovantadueeuro)
- b) **LOTTO DUE € 129.654,00** (centoventinovemilaseicentocinquantaquattroeuro)
- c) **LOTTO TRE € 270.300,00** (duecentosettantamilatrecentoeuro)



CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

LOTTO UNO: – diritto di piena proprietà di locale commerciale in Cava de' Tirreni (SA) Via XXIV maggio 43-45, piano terra, superficie mq. 77,04, in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via XXIV Maggio 43-45, piano terra; Il tutto censito al fol. [] p.lla [] sub 3 cat. C/1 cl. 6 consistenza mq 65 sup. catastale mq.73.

Licenza Edilizia n. []/68- SCIA prot.n. []/2016 .

d) VALORE € 273.492,00 (duecentosettantatremilaquattrocentonovantadueeuro)

LOTTO DUE: – diritto di piena proprietà di locale commerciale in Cava de' Tirreni (SA) Via XXIV maggio 43-45, piano terra, superficie mq.48,02, in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via XXIV Maggio 39, piano terra; Il tutto censito al fol. [] p.lla [] sub 5 cat. C/1 cl. 5 consistenza mq 41 sup. catastale mq.43.

Licenza Edilizia n. []/68- SCIA prot.n. []/2016 .

VALORE € 129.654,00 (centoventinovemilaseicentocinquantaquattroeuro)

LOTTO TRE: – diritto di piena proprietà di unità immobiliare in Cava de' Tirreni (SA) Via XXIV maggio39, piano terra, superficie mq.135,15 in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via XXIV Maggio 39, piano terra; Il tutto censito al fol. [] p.lla [] sub 6 cat. A/10 cl. 2 consistenza vani 5,5 sup. catastale mq.128.

Licenza Edilizia n. []/68- DIA prot.n. []/2009 - Richiesta Certificato agibilità prot.n. []/2009 .

VALORE € 270.300,00 (duecentosettantamilatrecentoeuro)

La sottoscritta ritenendo di aver assolto al mandato conferitole dal G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

L'Esperto
Arch. Maria Grazia Agovino



ELENCO ALLEGATI

01. Visure Storiche
02. Stralcio Catastale
03. Planimetrie Catastali
04. Atto di DIVISIONE Rep.n. [REDACTED]/2006
05. Dichiarazione di Successione
06. L.E.n. [REDACTED]/68
07. DIA prot.n. [REDACTED]/2009
08. Richiesta Certificato Agibilità prot.n. [REDACTED]/2009
09. SCIA prot.n. [REDACTED]/2016
10. Visure Ipotecarie - Elenco sintetico delle formalità
11. Certificati anagrafici e di stato civile
12. Planimetrie con destinazioni d'uso e superfici

