
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Senatore Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.736,54	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 13/04/2023, il sottoscritto Arch. Senatore Ciro, con studio in Piazza Unità d'Italia 13 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA), email c.senatore@archiworld.it, PEC ciro.senatore@archiworldpec.it, Tel. 3476333097, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo (Coord. Geografiche: 40°44'56,01"N - 14°32'37,11"E)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano di un piccolo fabbricato costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il primo piano è adibito ad abitazioni, il piano terra ad attività ristorativa ed il piano seminterrato a locali cantina/deposito.

Il fabbricato è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Scafati, lungo l'importante asse viario che collega il suddetto comune con Angri, Pagani e Nocera Inferiore.

Esso, come si evince dall'inquadratura territoriale (All. 2), si trova ad est del centro di Scafati e, seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non è molto distante dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc., il collegamento con il centro città è assicurato da un efficiente sistema di trasporti pubblici su gomma. La stazione ferroviaria è ubicata a breve distanza e consente ai residenti di spostarsi agevolmente verso altre destinazioni.



Allegato 2 - Inquadratura territoriale

Il fabbricato presenta una conformazione rettangolare; uno dei lati corti del rettangolo è parallelo alla via principale da cui si ha accesso diretto all'attività commerciale posta al piano terra. Alle abitazioni poste al primo piano si accede percorrendo la traversa di via Dante denominata Trav. Padre Bernardo Petti che, lambendo ad Ovest il fabbricato, conduce ad un cortile aperto posto in corrispondenza dell'altro lato corto del rettangolo sul quale, centralmente, è ubicato il portoncino d'ingresso in ferro e vetro.

Una volta entrati nel piccolo androne, tramite una scala a tre rampanti si perviene al pianerottolo del primo piano ove due porte in legno affiancate costituiscono gli ingressi a due appartamenti simmetrici.

L'appartamento eseguito è quello posto a sinistra per chi sale.

Entrando nell'appartamento, anch'esso di forma rettangolare allungata, si percepiscono tutti gli ambienti posti alla sinistra di un lungo corridoio; si susseguono, infatti, una cucina, un bagno, un doppio servizio e tre camere l'ultima delle quali è posta a chiusura del corridoio.

La cucina e l'ultima camera sono dotati di aperture che danno su due balconi posti, simmetricamente, sui lati corti del fabbricato mentre tutti gli altri ambienti sono dotati di finestre.

Il "rilievo planimetrico" ed il "rilievo fotografico" costituiscono All. 3 e All. 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente in atti la certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All. 5) si evince che con atto del 09/10/2008 Rep. 20207, Racc. 4671, registrato a Castellammare di Stabia il 15/10/2008 col n° 10000/1T a rogito del dott. Mario Iazzetti, notaio del Distretto Notarile Napoli - Torre Annunziata e Nola, gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il "regime di separazione dei beni".

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via Dante Alighieri, ad Est con appartamento sub. 13, a Sud con corte comune e ad Ovest con Traversa vicinale Padre Bernardo Petti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,49 mq	124,46 mq	1	124,46 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto 1	9,30 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto 2	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				129,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allegano la pianta delle Superfici lorde di pavimento SLP (All. 6) e l'Abaco delle Superfici (All. 7).

Corre obbligo precisare che:

l'immobile pignorato è pervenuto al sig. **** Omissis **** per atto di compravendita del 17/04/2009 rogato dal dott. Mario Iazzetti, notaio in Sant'Antonio Abate.

Con il suddetto rogito l'esecutato acquista un appartamento sito nel comune di Scafati alla via Dante Alighieri civ. 226 ed il sovrastante lastrico solare censiti, nel N.C.E.U., al Foglio 29, Part. 1360 rispettivamente Sub 4 e 20; Costituiscono pertinenze del suddetto appartamento:

- Locale deposito al piano seminterrato di circa 10,00 mq riportato, nel N.C.E.U., al Foglio 29, Part. 1360, Sub 18, Categoria C2;
- Locale deposito al piano seminterrato di circa 10,00 mq riportato, nel N.C.E.U., al Foglio 29, Part. 1360, Sub 19, Categoria C2;
- Area urbana di circa 26,00 mq riportata fino al 30/09/2014, nel N.C.E.U., al Foglio 29, Part. 1360, Sub 7, Categoria F1, dal 30/09/2014, per bonifica identificativo catastale, viene riportata al Foglio 29, Part. 1641, Categoria F1);
- Zonetta di terreno esteso per complessive are 3,00 riportata nel Catasto Terreni al Foglio 29, Par.lle 1636, 1637 e 1638, Seminativo Irriguo.

Dai rilevamenti eseguiti e dalle indagini svolte sono emerse importanti difformità ed irregolarità riguardanti le suddette pertinenze.

Di tali difformità ed irregolarità, mediante una relazione depositata in atti dallo scrivente, ne è stata resa edotta la parte creditrice che, con nota del 18/06/2024, ha espressamente rinunciato alle suddette pertinenze.

Pertanto, la valutazione del bene pignorato si limiterà al solo appartamento identificato catastalmente al Foglio 29, Part. 1360, Sub 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1994 al 17/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1360, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 17/04/2009 al 25/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1360, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 426,08 Piano 1

Dalla visura catastale storica (All. 8) si attesta l'esatta corrispondenza delle intestazioni catastali con l'attualità.

Si precisa che, dal 31/01/2000, nella cronologia delle intestazioni riportate nella visura catastale storica, risultano intestatari del bene con dicitura "Proprietà da verificare", i genitori del sig. **** Omissis ****, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Di fatto, non è stato reperito alcun titolo attestante la suddetta proprietà attribuita ai coniugi **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1360	4		A2	2	5,5 vani	129,00 mq	426,08 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dalla Tavola comparativa delle planimetrie (ALL. 9), di seguito riportata nella sezione "Regolarità Edilizia", si evidenzia la presenza di un camino ubicato nel vano cucina del rilievo planimetrico (All. 3) e mancante nello stesso vano della planimetria catastale (All. 10).

Trattandosi di una difformità di "lieve entità" che non altera il numero dei vani catastali, secondo la Circolare n° 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, è possibile non depositare l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare la certificazione notarile depositata dal precedente e redatta dal dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni;
Essa risulta completa in ogni sua parte.

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di Scafati i seguenti certificati:

- Certificato di residenza storico (All. 11) del sig. **** Omissis **** il quale risulta iscritto in APR, per Nascita, in data 19/03/1971 dal Comune di Pompei.

Primo indirizzo rilevato via Statale civ. 226.

Dal 21/10/2001 risulta residente in Scafati alla via Dante Alighieri traversa Padre Petti B, civ. 1 piano 1.

Dal 03/09/2004 risulta residente in Scafati alla via Passanti civ. 311.

Dal 14/06/2013 risulta residente in Scafati alla via Dante Alighieri traversa Padre Petti B, civ. 1 piano 1.

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (All. 5) dal quale risulta che il 05/08/2004, in Scafati, il sig. **** Omissis **** contrasse matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni;
- Certificato di Stato Civile (All. 12) del sig. **** Omissis **** dal quale, egli risulta "coniugato con la sig.ra **** Omissis **** a Scafati dal 05/08/2004.

PATTI

Abitazione nella disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

Non risultano disposizioni diverse.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni, esso necessita di lavori di manutenzione straordinaria alle facciate e ai frontalini; l'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo sebbene lo stesso manifesti tangibili segni di vetustà sia nella condizione degli infissi esterni in legno che nella pavimentazione e nei rivestimenti oggettivamente datati.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita (All. 13) dove, alla Sezione Sesta - DISPOSIZIONI COMUNI, si legge: "... Quanto alienato con il presente atto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come pervenuto alla parte venditrice e dalla stessa posseduto e la vendita segue con tutti i diritti, ragioni ed azioni inerenti, tali per legge, destinazione e convenzione e come da atti di acquisto. ...", non vengono menzionate esplicitamente le parti comuni individuabili nella traversa vicinale d'accesso posta ad Ovest del lotto, nella corte antistante al portoncino d'ingresso posto a Sud e nella cassa scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti direttamente sull'immobile staggito. Inoltre, sulla base delle indagini esperite, non si rileva che attualmente il bene pignorato sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solai latero cementizi; i tompagni esterni sono costituiti da muri a "cassetta" ossia da due pareti in laterizio con un'intercapedine che costituisce una camera d'aria. La copertura è piana e l'altezza all'interno dell'appartamento è di 3,00 m. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, sebbene siano presenti radiatori in ferro e in ghisa, non è funzionante in quanto manca la caldaia; tutti gli impianti non sono dotati di certificazione. Il riscaldamento è assicurato da stufe a gas metano mentre la produzione di acqua calda è consentita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico.

Gli infissi esterni, alcuni dei quali non in buone condizioni in quanto risalenti all'epoca della costruzione, sono realizzati in legno e vetro mentre, la porta d'ingresso in legno e quelle interne in legno e vetro, seppur datate, si presentano in sufficiente stato di conservazione.

La pavimentazione ed il rivestimento della cucina e dei bagni sono realizzati con piastrelle tipiche degli anni '70, esse sono differenti per ogni ambiente e si presentano con decori in colori scuri.

Le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate in colori chiari e pastello tranne il salone ove è presente una carta da parato in colori scuri e fortemente decorata.

L'immobile è servito da gas di città.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis ****, dalla madre sig.ra **** Omissis ****, dal fratello sig. **** Omissis **** e dal nipote, figlio del fratello **** Omissis ****, sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 17/04/2009	**** Omissis ****	Atto amministrativo di devoluzione di enti ecclesiastici			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero Dell'Interno	22/07/1994	77	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno	30/04/1999	12392	9492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Mario Iazzetti	17/04/2009	20796	5060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno	27/04/2009	19197	15185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'interrogazione presso Conservatoria di Salerno Ispezione n° T 273436 del 05.09.2024 "Elenco sintetico delle formalità" (All. 14) non risultano atti successivi al pignoramento.

Si allegano:

- Ispezione n. T1 20268 del 07.09.2024 - Trascrizione del 11.06.2001 - ATTO AMMINISTRATIVO - Devoluzione ad Enti Ecclesiastici EX Artt. 22,28,30 L. 222/85 (All.42).
- Copia di Atto di Compravendita - Rep. 20796 e Racc. 5060, del 17/04/2009 - Notaio Mario Iazzetti (All. 13)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di SALERNO aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 01/12/2009
Reg. gen. 53711 - Reg. part. 6587
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,276 %
Rogante: dott. Mario Iazzetti
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 21364
N° raccolta: 5402

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 22/12/2022
Reg. gen. 54412 - Reg. part. 43246
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle Ispezioni ipotecarie su citate, si è appurato che sull'immobile gravano una Iscrizione per IPOTECA VOLONTARIA ed una Trascrizione per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

I costi per la cancellazione delle formalità, a carico dell'acquirente, sono:

Per la cancellazione dell'IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Salerno il 01/12/2009 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.:

€. 35,00 per la tassa ipotecaria;

Per la cancellazione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

€. 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per un totale di € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 16), ricade, nel vigente P.R.G. del comune di Scafati (SA), in zona B "Di recente edificazione" e sottozona B4 "Zone urbanizzate di integrazione".

Inoltre, esso ricade nella fascia di rispetto da elettrodotti (10 m 132 Kv, 18 m 220 Kv e 28 m 380 Kv).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il piccolo fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 1443 (All. 17) rilasciata in data 26/04/1972 e della Licenza di Variante di Fabbricato n. 1446 (All. 18) rilasciata in data 08/06/1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

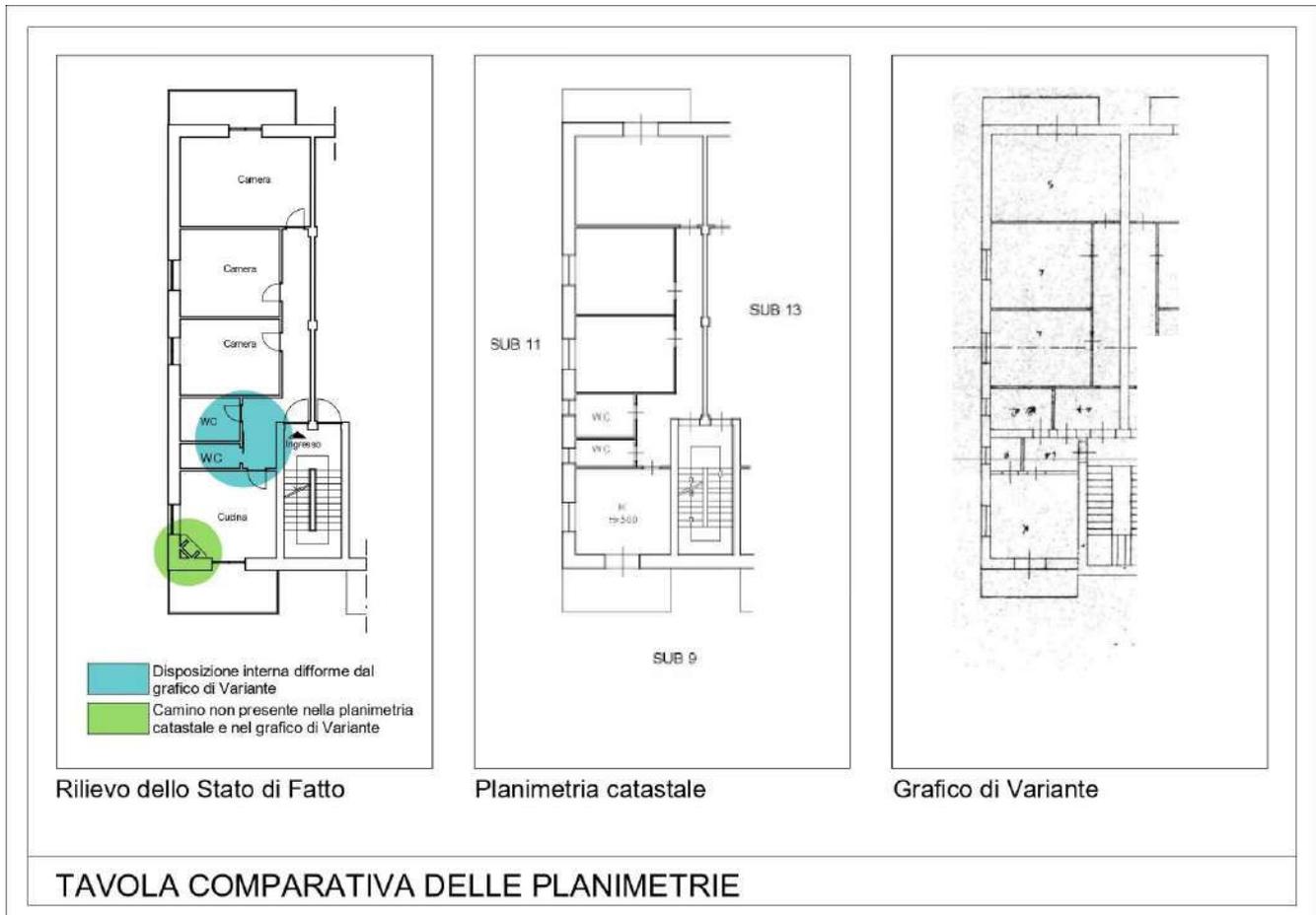
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Verificata quindi la legittimità del fabbricato, dalla tavola comparativa di seguito riportata (All. 9) risultano lievi difformità tra il rilievo planimetrico redatto (All. 3), la planimetria catastale (All. 10) e lo stralcio planimetrico relativo alla Licenza di Variante di fabbricato (All. 19).

In particolare si evidenzia, rispetto al grafico di Licenza, una diversa distribuzione interna, limitatamente all'area evidenziata in verde Tiffany, ove l'accesso al bagno più grande viene spostato dalla parete lunga posta a Sud a quella corta posta ad Est ed il bagno più piccolo aumenta di superficie a discapito del corridoio.

Inoltre si evidenzia, in verde chiaro, la presenza di un camino ubicato nell'angolo Sud-Ovest della cucina che non viene riportato né nella planimetria catastale né nel grafico di Licenza.

Lo scrivente non individua in tale difformità motivo di illegittimità sia perché all'epoca della costruzione era prassi effettuare modifiche in corso d'opera e non comunicarle all'ufficio tecnico comunale, sia perché il successivo accatastamento riporta l'attuale disposizione interna.



Costi per la certificazione degli impianti:

- Dichiarazione di conformità impianto idrico (escluso eventuale adeguamento).....	€ 300,00
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico (escluso eventuale adeguamento)	€ 300,00
- Certificato energetico.....	€ 150,00
- IVA relativa alle competenze tecniche (22%).....	€ 165,00
TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	€ 915,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il piccolo fabbricato di cui è parte il bene staggito è occupato da famiglie appartenenti allo stesso ceppo parentale, pertanto non si tratta di un condominio costituito ma di un condominio di fatto. Le spese sono solite essere divise equamente e bonariamente tra i proprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo

Appartamento posto al primo piano di un piccolo fabbricato costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il primo piano è adibito ad abitazioni, il piano terra ad attività ristorativa ed il piano seminterrato a locali cantina/deposito. Il fabbricato è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Scafati, lungo l'importante asse viario che collega il suddetto comune con Angri, Pagani e Nocera Inferiore. Esso, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 2), si trova ad est del centro di Scafati e, seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non è molto distante dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc., il collegamento con il centro città è assicurato da un efficiente sistema di trasporti pubblici su gomma. La stazione ferroviaria è a breve distanza e consente ai residenti di spostarsi agevolmente verso altre destinazioni. Il fabbricato presenta una conformazione rettangolare; uno dei lati corti del rettangolo è parallelo alla via principale da cui si ha accesso diretto all'attività commerciale posta al piano terra. Alle abitazioni poste al primo piano si accede percorrendo la traversa di via Dante denominata Trav. Padre Bernardo Petti che, lambendo ad Ovest il fabbricato, conduce ad un cortile aperto posto in corrispondenza dell'altro lato corto del rettangolo sul quale, centralmente, è ubicato il portoncino d'ingresso in ferro e vetro. Una volta entrati nel piccolo androne, tramite una scala a tre rampanti si perviene al pianerottolo del primo piano ove due porte in legno affiancate costituiscono gli ingressi a due appartamenti simmetrici. L'appartamento esecutato è quello posto a sinistra per chi sale. Entrando nell'appartamento, anch'esso di forma rettangolare allungata, si percepiscono tutti gli ambienti posti alla sinistra di un lungo corridoio; si susseguono, infatti, una cucina, un bagno, un doppio servizio e tre camere l'ultima delle quali è posta a chiusura del corridoio. La cucina e l'ultima camera sono dotati di aperture che danno su due balconi posti, simmetricamente, sui lati corti del fabbricato mentre tutti gli altri ambienti sono dotati di finestre. Il "rilievo planimetrico" ed il "rilievo fotografico" costituiscono All. 3 e All. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1360, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla luce di quanto esposto è possibile procedere alla stima del bene pignorato, stima che non si può certo eseguire sulla base dei prezzi indicati negli atti pubblici, in quanto l'atto pubblico è frutto di un accordo tra le parti che può avere tutta una serie di motivazioni personali e di convenienza tali da influenzare il prezzo riportato nell'atto ufficiale. In sintesi, l'accordo tra due singoli privati contraenti può essere condizionato da una molteplicità di fattori che, d'altra parte, non compete a noi giudicare ed è, pertanto, per sua stessa essenza, "soggettivo". Allo stesso modo, è da escludere che si possa utilizzare il metodo di stima cosiddetto analitico o indiretto che si basa sulla capitalizzazione del reddito. Tale criterio è fundamentalmente legato alle specifiche

condizioni del mercato; inoltre, non c'è attualmente rispondenza tra il reddito che si può ricavare da un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Pertanto, siccome ciò che ci preme acclarare è il valore effettivo del bene pignorato e perciò il valore "oggettivo" e quindi reale, universalmente riconosciuto da tutti a prescindere da "condizionamenti" specifici, si dovrà necessariamente utilizzare il criterio di stima cosiddetto sintetico o diretto. Nell'ambito del metodo di stima sintetico o diretto è opportuno utilizzare due diverse tipologie di calcolo che ci forniranno i valori la cui media ci restituirà il "valore reale" dell'immobile.

Metodo della comparazione con beni analoghi a quello oggetto di stima

Tale criterio consiste nel ricercare valori attribuiti da ordinari compratori ed ordinari venditori a beni analoghi, per caratteristiche, al bene in oggetto e nell'individuare il giusto prezzo di quest'ultimo collocandolo nella serie dei prezzi noti tenendo conto di tutti quei fattori, sia positivi che negativi, che lo particolarizzano, quali la destinazione, l'esposizione, l'orientamento, il livello del piano, la luminosità, l'ubicazione, lo stato conservativo, la presenza o meno di infrastrutture nelle immediate vicinanze, servitù attive e passive. L'applicazione di questo metodo, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinare i valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinare il valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto attraverso coefficienti correttivi che dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le richiamate caratteristiche intrinseche ed estrinseche si possono così individuare:

A) caratteristiche intrinseche: consistenza complessiva, grado di finitura e stato di conservazione, caratteristiche costruttive e vetustà, dimensione dei vani, servizi interni ed accessori;

B) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta del bene si otterrà dall'applicazione della seguente

formula: **$V_x = V_{med} \times K$**

dove: V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{med} è il valore medio di mercato al mq ottenuto dalla comparazione dei beni di confronto,

K è il prodotto dei singoli coefficienti correttivi k_1, k_2, k_3, k_4 ecc...

Ebbene, le indagini eseguite nella zona ove è ubicato il fabbricato interessato hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di appartamenti di non recente costruzione ristrutturati e da ristrutturare dal quale si deduce che per appartamenti simili a quello oggetto di pignoramento, di non recente costruzione, in mediocre stato di conservazione, il prezzo di mercato unitario rilevato va dai 1200,00 ai 1.500,00 €/mq, pertanto il prezzo di mercato unitario medio è di €/mq 1.350,00. L'immobile pignorato, essendo ubicato in una zona semiperiferica poco ambita, su un'arteria di collegamento interessata anche dal passaggio di mezzi pesanti, al primo piano di un fabbricato senza ascensore e presentandosi in condizioni mediocri di conservazione non è da considerarsi "bene appetibile".

Dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricavano i seguenti coefficienti correttivi:

Piano..... Piano Primo senza ascensore: 0,90

Vetustà del fabbricato Oltre 40 anni in condizioni scadenti: 0,85

Stato di conservazione del bene Da ristrutturare: 0,90

Riscaldamento..... Assente: 0,95

Luminosità Mediamente luminoso: 1,00

Esposizione..... Esterna: 1,05

Il coefficiente correttivo risulta essere: 0,687

In definitiva, il valore unitario a metro quadro sarà:

$V_x = \text{€/mq } 1.350,00 \times 0,687 = \text{€/mq } 927,45$ in C.T. = $\text{€/mq } 927,00$

Metodo della ricerca del "Valore Normale"

Al valore di questa seconda stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie dell'OMI (All. 20), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno, Comune di Scafati, zona Semicentrale/ ZONA A SUD DEL FIUME SARNO, INCLUDE VIA F.BUDI, V. F. FAIELLA- S.S. 18 FINO AL SANTUARIO MADONNA DEI BAGNI A NORD E A V. SALICE A SUD. Utilizzando questo secondo metodo di stima il valore di mercato del bene, denominato "valore normale unitario", sarà determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1

Oltre 46 mq fino a 70 mq = 0,8

Oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

Oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

Oltre 150 mq = 0

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0

Piano terra = 0,2

Piano primo = 0,4

Piano intermedio = 0,5

Piano ultimo = 0,8

Piano attico = 1,00

Quindi il valore normale del bene si otterrà moltiplicando il Valore normale unitario per la sua superficie:

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

La banca dati delle quotazioni immobiliari (All. 38) prevede, per il Comune di Scafati, relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni di tipo normale in un normale stato di conservazione, valori oscillanti tra: minimo € 1200,00 / mq e massimo € 1750,00 / mq.

Nel nostro caso, non trattandosi di abitazione in uno stato conservativo normale bensì scadente, si ritiene opportuno utilizzare un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Ricavando il coefficiente K:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,375 \text{ essendo per l'immobile in esame:}$$

K1 = 0,3 in quanto la superficie è compresa tra i 120 e i 150 mq

K2 = 0,4 in quanto l'appartamento è collocato al primo piano del fabbricato

Il Valore normale unitario sarà dunque uguale a:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€/mq } 1.200,00 + (\text{€/mq } 1.750,00 - \text{€/mq } 1.200,00) \times 0,375 = \text{€ } 1.406,25/\text{mq}$$

Applicando il coefficiente correttivo per l'adeguamento dello stato conservativo dell'abitazione da "normale" a "scadente", si ottiene:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€/mq } 1.406,25 \times 0,80 = \text{€ } 1.125,00/\text{mq}$$

Conclusioni

Sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite, mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti si ricava il Valore di mercato unitario Vmu:

$$Vmu = (Vx + Vnu) / 2 = (\text{€/mq } 927,00 + \text{€/mq } 1.125,00) / 2 = \text{€/mq } 1.026,00$$

Pertanto il probabile valore attuale di mercato (valore venale), congruo, dell'immobile esecutato è:

$$Vm = Vmu \times Scomm = \text{€/mq } 1.026,00 \times \text{mq } 129,29 = \text{€ } 132.651,54$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo	129,29 mq	1.026,00 €/mq	€ 132.651,54	100,00%	€ 132.651,54
				Valore di stima:	€ 132.651,54

Valore di stima del bene: € 132.651,54

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la certificazione degli impianti	600,00	€
Oneri per la certificazione energetica	150,00	€
I.V.A.	165,00	€

Dalla differenza tra Vm (valore di mercato più probabile) dell'immobile ed il totale dei costi suddetti si ha:

€ 132.651,54 - € 915,00 = € 131.736,54

Valore finale di stima: € 131.736,54

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castellammare di Stabia, li 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Senatore Ciro

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 01 - Verbale degli accessi

Allegato 02 - Inquadramento territoriale

Allegato 03 - Rilievo dello Stato di Fatto

Allegato 04 - Rilievo Fotografico

Allegato 05 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Allegato 06 - Pianta delle superfici lorde

Allegato 07 - Abaco delle superfici

Allegato 08 - Visura catastale storica f. 29, part. 1360, sub 4

Allegato 09 - Tavola Comparativa delle planimetrie

Allegato 10 - Planimetria Catastale

Allegato 11 - Certificato di Residenza Storico

Allegato 12 - Certificato di Stato Civile

Allegato 13 - Atto di Compravendita

Allegato 14 - Ispezione n. T 273436 del 05.09.2024 - elenco sintetico delle formalità per Immobile

Allegato 15 - Ispezione n. T1 20268 del 07.09.2024 - R G n. 12392 R P n. 9492 - ATTO AMMINISTRATIVO

Allegato 16 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 17 - Licenza di Costruzione di fabbricato n. 1443 rilasciata in data 26.04.1972

Allegato 18 - Licenza di Variante di fabbricato n. 1446 rilasciata in data 08.06.1972

Allegato 19 - Licenza di Variante di fabbricato n. 1446 rilasciata in data 08.06.1972 - Stralcio planimetrico

Allegato 20 - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI

Allegato 21 - Ispezione n. T1 273436 del 05.09.2024 - R G n. 53711 R P n. 6587 - IPOTECA VOLONTARIA

Allegato 22 - Ispezione n. T1 273436 del 05.09.2024 - R G n. 54412 R P n. 43246 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Allegato 23 - Licenza di Costruzione di fabbricato n. 1443 rilasciata in data 26.04.1972 - Grafici di Progetto

Allegato 24 - Licenza di Variante di fabbricato n. 1446 rilasciata in data 08.06.1972 - Grafici di Variante

Allegato 25 - Planimetria del bene posto in vendita

Allegato 26 - Perizia - Versione per la privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo

Appartamento posto al primo piano di un piccolo fabbricato costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il primo piano è adibito ad abitazioni, il piano terra ad attività ristorativa ed il piano seminterrato a locali cantina/deposito. Il fabbricato è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Scafati, lungo l'importante asse viario che collega il suddetto comune con Angri, Pagani e Nocera Inferiore. Esso, come si evince dall'inquadrimento territoriale (All. 2), si trova ad est del centro di Scafati e, seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non è molto distante dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc., il collegamento con il centro città è assicurato da un efficiente sistema di trasporti pubblici su gomma. La stazione ferroviaria è a breve distanza e consente ai residenti di spostarsi agevolmente verso altre destinazioni. Il fabbricato presenta una conformazione rettangolare; uno dei lati corti del rettangolo è parallelo alla via principale da cui si ha accesso diretto all'attività commerciale posta al piano terra. Alle abitazioni poste al primo piano si accede percorrendo la traversa di via Dante denominata Trav. Padre Bernardo Petti che, lambendo ad Ovest il fabbricato, conduce ad un cortile aperto posto in corrispondenza dell'altro lato corto del rettangolo sul quale, centralmente, è ubicato il portoncino d'ingresso in ferro e vetro. Una volta entrati nel piccolo androne, tramite una scala a tre rampanti si perviene al pianerottolo del primo piano ove due porte in legno affiancate costituiscono gli ingressi a due appartamenti simmetrici. L'appartamento esecutato è quello posto a sinistra per chi sale. Entrando nell'appartamento, anch'esso di forma rettangolare allungata, si percepiscono tutti gli ambienti posti alla sinistra di un lungo corridoio; si susseguono, infatti, una cucina, un bagno, un doppio servizio e tre camere l'ultima delle quali è posta a chiusura del corridoio. La cucina e l'ultima camera sono dotati di aperture che danno su due balconi posti, simmetricamente, sui lati corti del fabbricato mentre tutti gli altri ambienti sono dotati di finestre. Il "rilievo planimetrico" ed il "rilievo fotografico" costituiscono All. 3 e All. 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1360, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 16), ricade, nel vigente P.R.G. del comune di Scafati (SA), in zona B "Di recente edificazione" e sottozona B4 "Zone urbanizzate di integrazione". Inoltre, esso ricade nella fascia di rispetto da elettrodotti (10 m 132 Kv, 18 m 220 Kv e 28 m 380 Kv).

Prezzo base d'asta: € 131.736,54

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.736,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scafati (SA) - via Dante Alighieri Traversa vicinale Padre Bernardo Petti civ. 1, edificio U, scala U, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1360, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	129,29 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni, esso necessita di lavori di manutenzione straordinaria alle facciate e ai frontalini; l'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo sebbene lo stesso manifesti tangibili segni di vetustà sia nella condizione degli infissi esterni in legno che nella pavimentazione e nei rivestimenti oggettivamente datati.		
Descrizione:	<p>Appartamento posto al primo piano di un piccolo fabbricato costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il primo piano è adibito ad abitazioni, il piano terra ad attività ristorativa ed il piano seminterrato a locali cantina/deposito. Il fabbricato è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Scafati, lungo l'importante asse viario che collega il suddetto comune con Angri, Pagani e Nocera Inferiore. Esso, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 2), si trova ad est del centro di Scafati e, seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non è molto distante dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc., il collegamento con il centro città è assicurato da un efficiente sistema di trasporti pubblici su gomma. La stazione ferroviaria è a breve distanza e consente ai residenti di spostarsi agevolmente verso altre destinazioni. Il fabbricato presenta una conformazione rettangolare; uno dei lati corti del rettangolo è parallelo alla via principale da cui si ha accesso diretto all'attività commerciale posta al piano terra. Alle abitazioni poste al primo piano si accede percorrendo la traversa di via Dante denominata Trav. Padre Bernardo Petti che, lambendo ad Ovest il fabbricato, conduce ad un cortile aperto posto in corrispondenza dell'altro lato corto del rettangolo sul quale, centralmente, è ubicato il portoncino d'ingresso in ferro e vetro. Una volta entrati nel piccolo androne, tramite una scala a tre rampanti si perviene al pianerottolo del primo piano ove due porte in legno affiancate costituiscono gli ingressi a due appartamenti simmetrici. L'appartamento esecutato è quello posto a sinistra per chi sale. Entrando nell'appartamento, anch'esso di forma rettangolare allungata, si percepiscono tutti gli ambienti posti alla sinistra di un lungo corridoio; si susseguono, infatti, una cucina, un bagno, un doppio servizio e tre camere l'ultima delle quali è posta a chiusura del corridoio. La cucina e l'ultima camera sono dotati di aperture che danno su due balconi posti, simmetricamente, sui lati corti del fabbricato mentre tutti gli altri ambienti sono dotati di finestre. Il "rilievo planimetrico" ed il "rilievo fotografico" costituiscono All. 3 e All. 4.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis ****, dalla madre sig.ra **** Omissis ****, dal fratello sig. **** Omissis **** e dal nipote, figlio del fratello **** Omissis ****, sign. [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 01/12/2009
Reg. gen. 53711 - Reg. part. 6587
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,276 %
Rogante: dott. Mario Iazzetti
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 21364
N° raccolta: 5402

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 22/12/2022
Reg. gen. 54412 - Reg. part. 43246
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura