

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria TROISI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione di Stima

Procedura Esecutiva promossa da:

(OMISSIS),

Contro

(OMISSIS)

Ruolo Generale Esecuzione nr. 174/2023



A circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI' in the 'PROVINCIA DI SALERNO'. The stamp identifies the architect as 'ARCHITETTO GIOVANNI DELFINO' with 'ALBO N° 1185'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

Castel San Giorgio 23-07-2025

Premessa

Il sottoscritto **Architetto Giovanni Delfino**, nato a Nocera Inferiore (SA) il 26.08.1967, con studio professionale in Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi n.121, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n° 1185, in data 14 aprile 2025 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice per l'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore **Dott. ssa Maria TROISI** nella Procedura Esecutiva promossa da **(OMISSIS)**, rappresentata e difesa come da procura in atti dall' Avv. (Omissis) contro **(Omissis)** rappresentata e difesa come da procura in atti dall' Avv. (Omissis) **(Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedura Esecutiva R.G.E. n. 174/2023.)** quale esperto per la stima dei beni pignorati (Vedi Allegato n° 1).

Il sottoscritto accettava l'incarico in via telematica con la sottoscrizione dell'atto di accettazione ed il deposito dello stesso sul fascicolo telematico in data 18 aprile 2025 (Vedi Allegato n° 2).

Il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto i seguenti quesiti riportati nel Decreto di conferimento dell'incarico:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- **QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **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.

Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Le operazioni di consulenza si sono attuate il giorno 12 maggio 2025 alle ore 16.00 allorché il sottoscritto, insieme con l'Avv. Teresa D'Alessandro, custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato sito in Scafati al Corso Nazionale n. 120, effettuando un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. (Vedi Allegato n°3 – Verbale di Accesso del Custode Giudiziario).

In data 24 aprile 2025 il sottoscritto si recava presso il Ministero della Giustizia Archivio Notarile Distrettuale di Salerno per prendere visione e chiedere copia dell'Atto Notarile (richiesta del 24-04-2025 numero progressivo generale 2542373) ed in particolare di procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene e accertare la consistenza immobiliare del bene pignorato alla signora (Omissis), vista l'attestazione fatta nell'atto notarile che l'immobile è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967. La suddetta richiesta veniva comunicata al sottoscritto in data 02-05-2025, Protocollo 1049 a mezzo PEC (Vedi Allegato n°5).

In data 28 aprile 2025 il sottoscritto a mezzo PEC faceva richiesta al Comune di Scafati del Certificato di Stato Civile - Estratto di Matrimonio dell'esecutata (Omissis). La suddetta richiesta veniva

protocollata in data 12-05-2025 rif. prot.30604/2025 e comunicata al sottoscritto mezzo PEC dal Comune di Scafati Serv_E_F-0030644-Uscita-12-05-2025 (Vedi Allegato n°6).

In data 28 aprile 2025 il sottoscritto a mezzo PEC faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno tramite Mod. 19T di copia della documentazione amministrativa di natura catastale, Planimetria, Mod.1 e Mod.5 in partita 5914 dell'immobile pignorato al foglio 23 particella 226 sub. 4 e copia completa del Docfa pratica 0020633 del 18-01-2007, per ricostruzione catastale storica e accertare la consistenza immobiliare dell'unità immobiliare, vista l'attestazione fatta nell'atto notarile che l'immobile è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967. La suddetta richiesta veniva protocollata in data 30-04-2025 registrata con n°133532, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno inviava al sottoscritto la documentazione catastale a mezzo PEC (Vedi Allegato n°7).

In data 12 maggio 2025 il sottoscritto si recava presso il Comune di Gragnano per la richiesta e ritiro del Certificato di Residenza Storico dell'esecutata (Vedi Allegato n°32).

In data 19 maggio 2025 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno, la suddetta richiesta veniva protocollata in data 19 maggio 2025 al registro ufficiale con il numero 154360, in data 26-05-2025 l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno inviava al sottoscritto Successione a mezzo email (Vedi Allegato n°8).

In data 21 maggio 2025 il sottoscritto a mezzo PEC faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Scafati chiedendo di poter prendere visione e/o di ottenere copia della documentazione amministrativa inerente l'immobile oggetto della procedura esecutiva sito in Scafati e riportato in catasto al foglio 23 mappale 226 sub. 4 per poter verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la suddetta richiesta veniva protocollata in data 21 maggio 2025 al protocollo generale n° 0032999. La suddetta richiesta veniva comunicata in data 04-06-2025 prot. 0036153 a mezzo PEC. (Vedi Allegato n°9).

In data 21 maggio 2025 il sottoscritto a mezzo PEC faceva richiesta di accesso e copia ai documenti amministrativi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno tramite Mod. 19T e di ottenere copia della Planimetria Cartacea n. 673/84 presenta alla partita 5914 del Comune di Scafati, vecchia

rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare riportato in catasto al foglio 23 mappale 226 sub. 4 per poter verificare la consistenza e trasformazione storica dell'unità immobiliare del bene pignorato, la suddetta richiesta veniva protocollata in data 22 maggio 2025 al registro ufficiale con il numero 160575, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno inviava al sottoscritto la documentazione catastale a mezzo PEC (Vedi Allegato n°10).

Il secondo accesso è avvenuto in data 28 maggio 2025 alle ore 16,05 allorquando il sottoscritto ha continuato le operazioni peritali effettuando un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima (Vedi Allegato n°11).

In data 11 giugno 2025 il sottoscritto si recava presso il Ministero della Giustizia Archivio Notarile Distrettuale di Salerno per prendere visione e chiedere copia atto notaio Atorino G. rep 7330 (richiesta del 11-06-2025 numero progressivo generale 2543002) ed in particolare di procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene e accertare la consistenza immobiliare del bene pignorato alla signora (Omissis). La suddetta richiesta veniva comunicata al sottoscritto in data 18-06-2025, Protocollo 1427 a mezzo PEC (Vedi Allegato n°12).

CONTROLLO PRELIMINARE

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

In riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale**.

È presente negli atti di causa la **certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** del 15 01-2024 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in cui sono riportati i dati dell'immobile oggetto di procedura, gli estremi dell'atto di acquisto e le trascrizioni. La suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella **certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** del 15 gennaio 2024 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia sono riportati i dati dell'immobile oggetto di procedura:

- Pignoramento trascritto il 02-01-2024 al n. 16 di formalità; Elenco Immobile: Comune di Scafati (SA) Corso Nazionale; Catasto Fabbricato: N.C.E.U. al Foglio 23 Particella 226 Subalterno 4, p2/3 cat. A/4, cl. 3 vani 4 rendita € 268.56

Provenienza Ventennale:

- **Atto notarile pubblico di compravendita Rogito atto Dott. D'Amaro Tommaso Notaio in Scafati del 25/01/2007 rep. 55038/18405** trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno, il 30/01/2007 al n. 3221 di formalità; **favore (Omissis)** nata a (Omissis) a i (Omissis) per i diritti di 1/1 di piena proprietà **contro: (Omissis)** nato a (omissis) il (omissis) per i diritti 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (omissis) il (omissis) per in diritti di 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (omissis) il (omissis) per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- **Atto per causa di Morte di Dichiarazione di Successione Ufficio del Registro di Salerno vol.80/1044 del 06/06/1997 trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 12/12/2008 al n. 37097 di formalità a favore (Omissis) nato a (Omissis) il (Omissis) per i diritti 1/6 di piena proprietà, (Omissis) nata a (Omissis) il (omissis) per in diritti di 1/6 di piena proprietà, (Omissis) nata a (Omissis) il (Omissis) per i diritti di 4/6 di piena proprietà; contro (Omissis) nato a (Omissis) il (Omissis) e deceduto il (Omissis) .**
- **In data 05/07/2013 è stata Trascritta Accettazione tacita di eredità al n. particolare 19871.**
- **Ai signori (Omissis) nato a (Omissis) il (Omissis) e (Omissis) nata a (Omissis) il (Omissis) detto bene è pervenuto con Atto notarile pubblico di compravendita trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 14/07/1966 al 15010 di formalità.**

Dichiarazione del Notaio

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i Registri del Catasto e dell'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Salerno.

Dichiara

In base a detti documenti gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

In base ai detti documenti e registri, assumendo le piene responsabilità, che **gli immobili oggetto di attenzione risultano essere di proprietà di (Omissis) nata a (Omissis) il (Omissis) per i diritti di 1/1 di piena proprietà: e che a tutto il 12-01-2024 sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi esistenti risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:**

Ipoteca volontaria n.1225 del 30-01-2007 favore: Banca per la Casa Spa sede in Milano (domicilio ipotecaria eletto non indicato) contro: (Omissis) nata a (Omissis) il (Omissis) (debitore non datore

d'ipoteca): (Omissis) nato a (Omissis) il (Omissis) per euro 350.000,00 capitale 175.000,00 durata 25 anni derivante da mutuo atto Notaio D'Amato Tommaso, in (Omissis) del 25-01-20007 rep. 55039/18406.

Pignoramento immobiliare n. 16 del 02-01-2004 favore: (Omissis) con sede in (Omissis) , richiedente: (Omissis) per Avv. (Omissis) C.F. (Omissis) (Omissis) Contro (Omissis) nata a (Omissis) il (Omissis)
Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Nocera Inferiore sede Nocera Inferiore (SA), in data 9-12-2023 rep.3910. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Il creditore procedente, da quanto si è potuto appurare, non ha depositato **l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.**

Il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutata (Omissis).

Il sottoscritto, come detto in precedenza ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile **Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio** (Allegato n°6) dell'esecutata dal quale risulta che la Signora (Omissis) e (Omissis) :

- **hanno contratto Matrimonio** in data (Omissis) in (Omissis) I;

con le seguenti annotazioni:

- **con atto in data 12.12.2006** a rogito del Notaio Tommaso D'Amato del distretto notarile di Salerno gli **sposi (Omissis) e (Omissis) hanno scelto il regime della separazione dei beni;**
- con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata **in data** [REDACTED] n. [REDACTED], è stata omologata **la separazione consensuale** fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Risposte ai quesiti

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

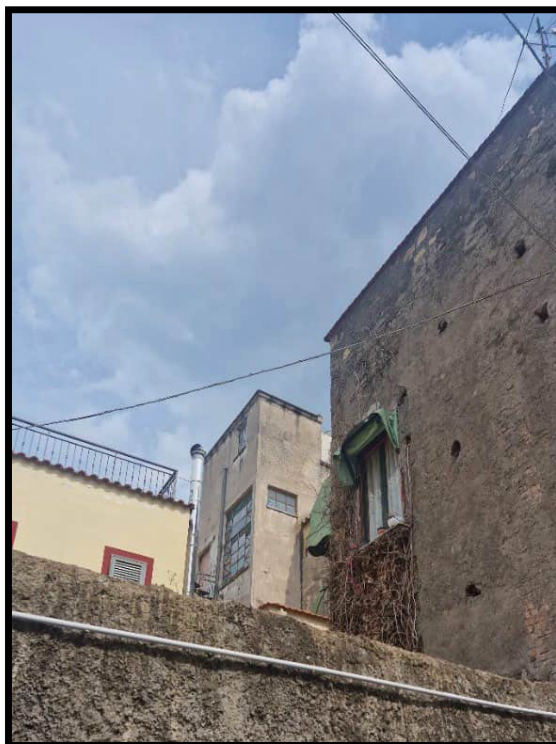
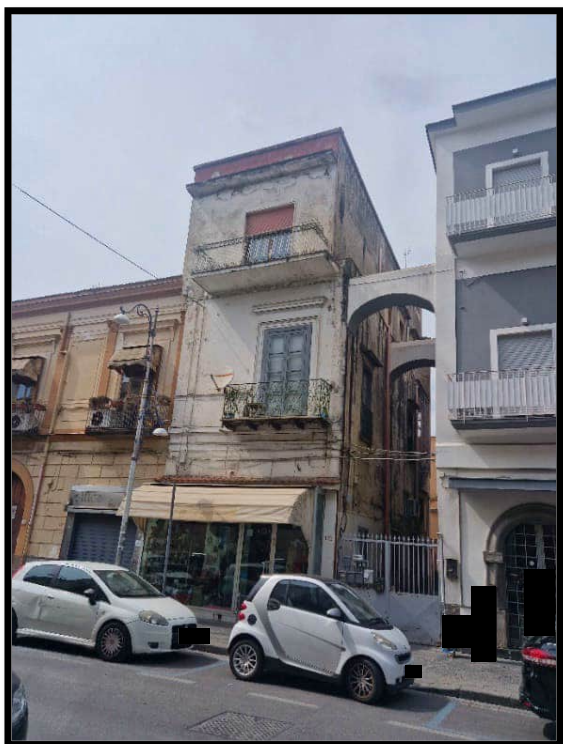
Il sottoscritto in riferimento ai **diritti reali pignorati** precisa che il diritto reale di pari a **1/1 di Piena Proprietà** in regime di separazione dei beni indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutata, **Signora (Omissis)**, in forza dell'atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tommaso D'Amaro del 25 gennaio 2007 Repertorio n. 55038/18405, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 30 -01-2007 al numero 3221 (Vedi Allegato n°4).

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva è un **alloggio per civile abitazione in condizioni fatiscenti, di non abitabilità/agibilità, sito in Scafati al Corso Nazionale n°120** ed è riportato in catasto al **Foglio 23 particella 226 sub 4**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 100 mq. Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 268,56.

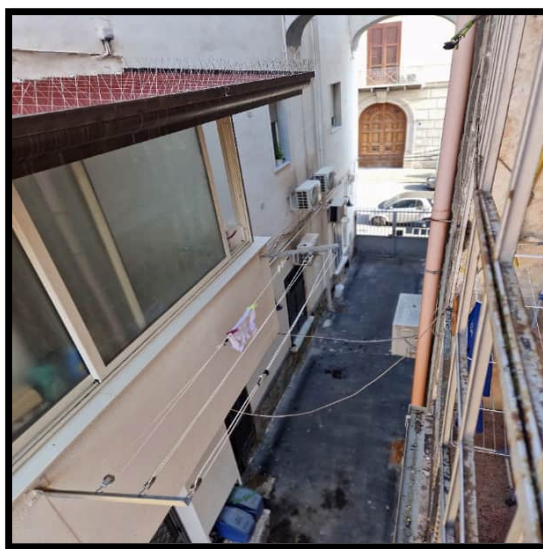
Il bene pignorato fa parte di un fabbricato composto da un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (terrazzo/lastrico di copertura). Il bene pignorato è un alloggio per civile abitazione in condizioni fatiscenti, di non abitabilità/agibilità, posizionato al secondo piano su unico livello, oltre terrazzo/lastrico di copertura che, in base alle caratteristiche e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, costituisce un **Lotto Unico**. L'immobile confina a Nord con foglio 23 particella 225, a Sud con Corso Nazionale, a Est con cortile Brasile, a Ovest con foglio 23 particella 203, al piano primo con abitazione di tipo civile riportata in catasto al foglio 23 particella 226 con sub. 3, proprietà di **(Omissis)**

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto della procedura esecutiva costituisce, come detto in precedenza, un **Lotto UNICO** ed è costituito da un alloggio sito in **Scafati al Corso Nazionale n°120**.









L'alloggio come si può vedere dalle foto sopra riportate fa parte di un fabbricato composto da un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (terrazzo/lastrico di copertura), (Vedi Fotografie esterne Allegato n°13, Fotografie Aeree Allegato n°14 – Fotografie del cortile Brasile e Scala dell'immobile Allegato n°15)

Si procede adesso più dettagliatamente alla descrizione dell'immobile piano per piano.

Piano Secondo

Al Piano Secondo come si può vedere nel grafico riportato sotto e nella Planimetria del Piano Secondo

(Vedi Allegato n°16), oltre alla scala nativa

dal piano terra, (condominiale fino al piano

primo) è ubicato l'alloggio vero e proprio in

evidente stato di abbandono, di non

abitabilità/agibilità. Si può quindi affermare

che per quanto riguarda la manutenzione

ordinaria e straordinaria non è stata fatta da

diversi anni sia all'interno che all'esterno del

fabbricato. Si precisa che l'immobile oggetto

della presente procedura esecutiva è stata

oggetto di Ordinanza Sindacale n. 10/2023

(Vedi Allegato n°4) contingibile e urgente in

materia di pericolo per la pubblica e privata

incolumità derivante da distacco di elementi

e di intonaco della facciata e dai cornicioni

del fabbricato sito al Corso Nazionale n.120.

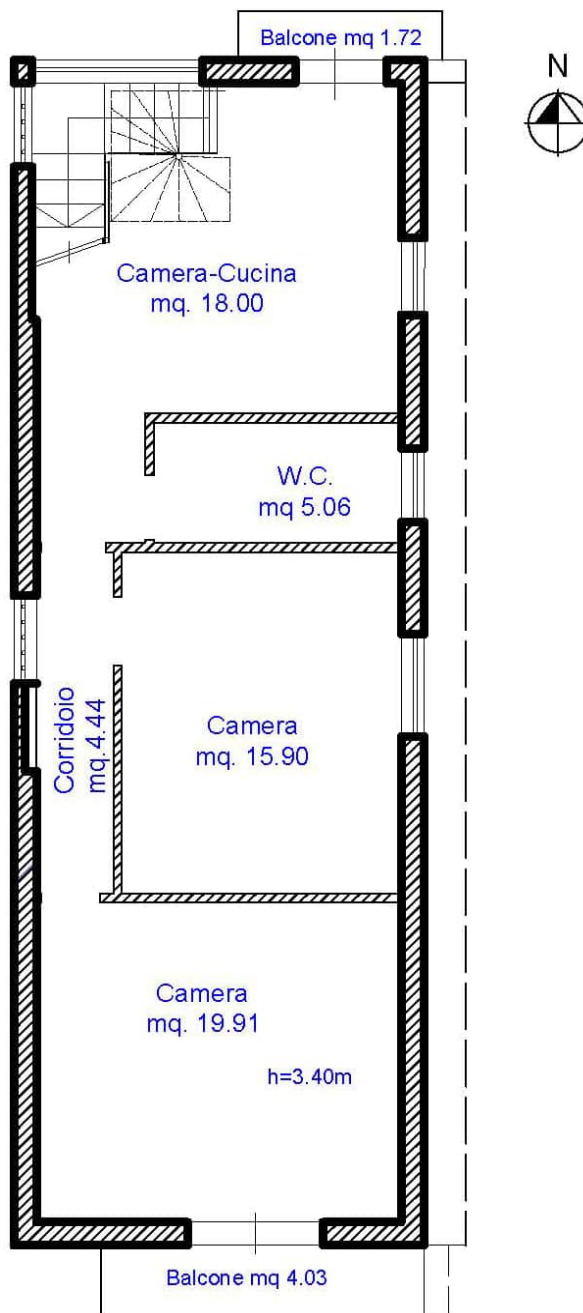
La signora (Omissis) riferisce nel Verbale di

accesso del custode Giudiziario di aver

ottemperato all'ordinanza (Vedi Allegato

n°4). All'alloggio si accede tramite cortile Brasile (in comunione) e successivamente tramite scala (in

comunione fino al piano primo) non lineare, non rispetta i requisiti di sicurezza, come la larghezza,



l'alzata e la pedata non garantiscono una camminata sicure e confortevole. L'alloggio è composto da una camera-cucina (18.00 mq.) con balcone (1.72 mq.), un W.C. (5.06 mq.), un Corridoio (4.44 mq.), una Camera (15.90 mq.), ed una seconda Camera (19.91 mq.) con balcone (4.03 mq.). Nella camera-cucina la parete di separazione con il vano scala risulta demolita. Tutti gli ambienti si presentano allo stesso stato di incuria/abbandono, di non abitabilità/agibilità, con presenza:

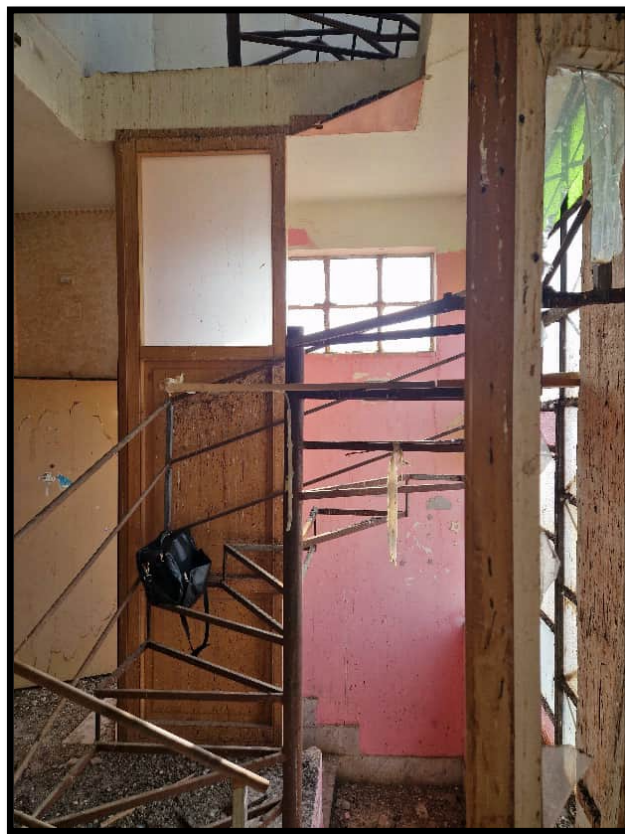
- di "materiale di risulta edile" anche detti macerie o calcinacci, che si producono durante lavori edili di demolizioni e ristrutturazioni (cemento, mattoni, ceramica, ferro e altri materiali);
- di umidità: nei solai, cornicioni, frontalini, sottobalconi, pareti, dovuta ad infiltrazioni di acqua dal terrazzo/lastrico di copertura e dal pavimento dei balconi. Ripristinare quanto prima la facciata, i frontalini, i sottobalconi e cornicione, con il tempo, possono subire successivi infiltrazioni d'acqua, corrosione delle armature e distacco di intonaco o altri materiali. I materiali in distacco possono cadere, causando danno a persone e cose.
- di escrementi di uccelli, ecc. .

Il tutto come illustrato nel Sottostante Rilievo Fotografico del Piano Secondo (Vedi anche allegato n°17)

Vista ingresso-cucina e scala interna accesso al terrazzo/lastrico di copertura



Vista ingresso-cucina e scala interna accesso al terrazzo/lastrico di copertura



Vista Cucina



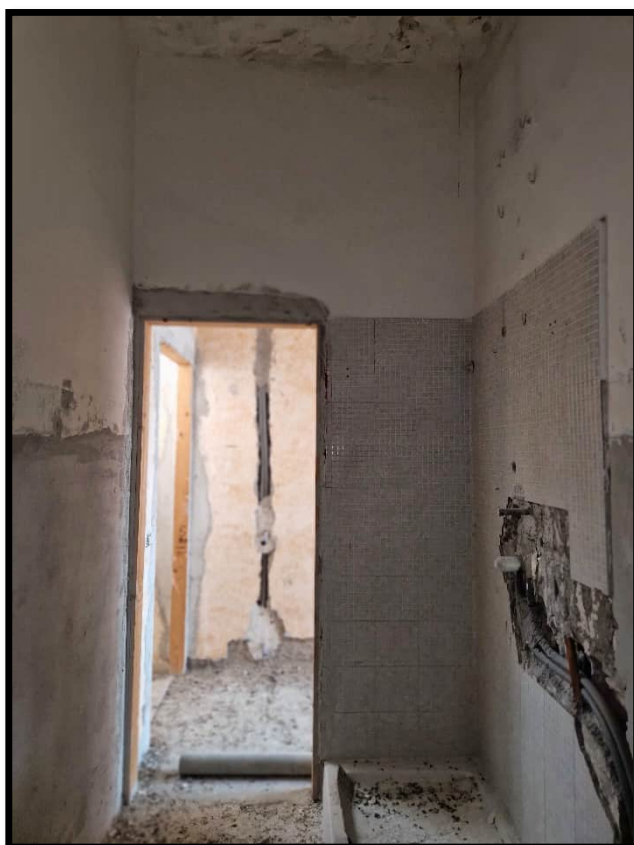
Vista Balcone della Cucina
“sottobalcone scarsa manutenzione”



Vista Corridoio



Vista W.C.



Vista Camera 1



Vista Camera 2



Vista Balcone Camera 2



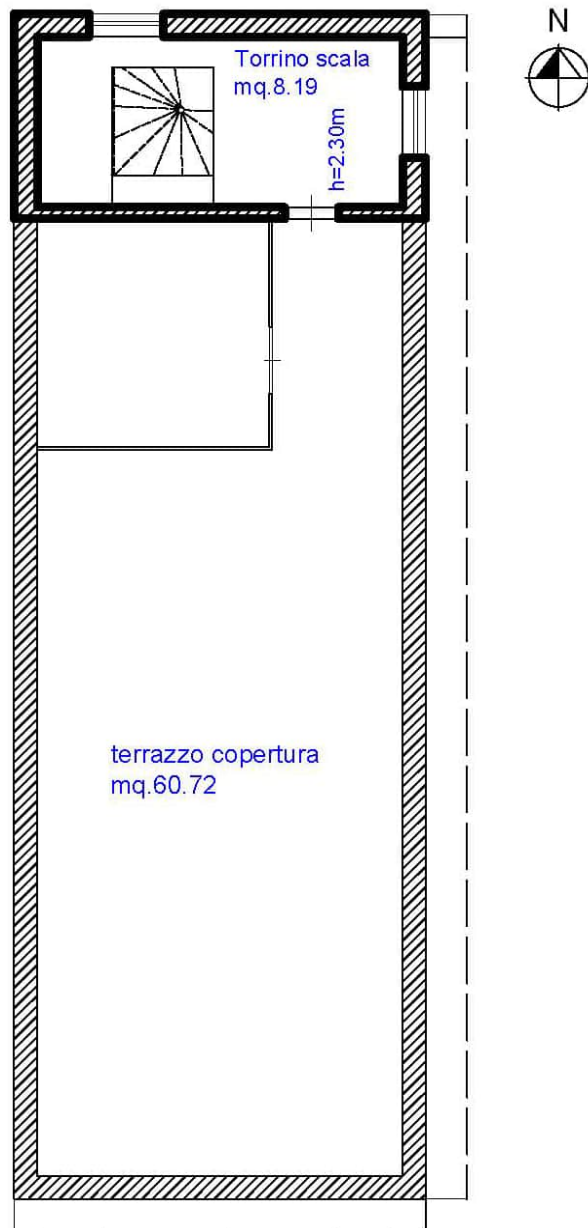
Vista Facciata, Cornicione, Sottobalcone su Corso Nazionale

(Scarsa manutenzione)



Piano Terzo (terrazzo/lastrico di copertura di proprietà esclusiva).

Al Piano Terzo (terrazzo/lastrico di copertura) come si può vedere nel grafico riportato sotto e nella Planimetria del Piano Terzo (Vedi Allegato n°18) oltre alla scala (tagliata/troncata) dal secondo piano si accede al torrino scala al piano terzo di (8.19 mq.) e tramite porta si accede al terrazzo/lastrico di copertura. Sul terrazzo/lastrico di copertura di (60.72 mq.) è presente uno spazio delimitato da pareti realizzate in alluminio e pannelli di bachelite privo di copertura. Il tutto come illustrato nel sottostante Rilievo fotografico del Piano Terzo (terrazzo/lastrico di copertura Vedi anche Allegato n° 19).



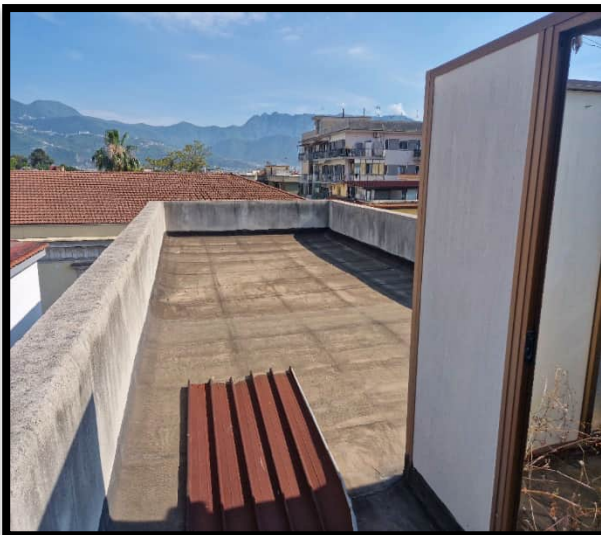
Vista scala (troncata) di accesso al piano terzo (torrino scala)



Vista torrino scala al piano terzo



Vista Piano Terzo (terrazzo /lastrico di copertura)



L'immobile, da quanto si è potuto appurare, non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Il Costo per l'acquisizione della suddetta certificazione risulta essere pari ad €. 350,00 (Diconsi EURO Trecentocinquanta/00) .

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati (SA) al **Foglio 23 particella 226 sub 4**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 100 mq., Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 268,56.

Si allegano alla presente Consulenza Tecnica come richiesto:

- Visura Catastale Storica dell'alloggio (Allegato n°20);
- Estratto della Mappa Catastale (Allegato n°21);
- Estratto della Mappa Catastale d'impianto (Allegato n°22);
- Planimetria Catastale dell'alloggio (Allegato n°23);

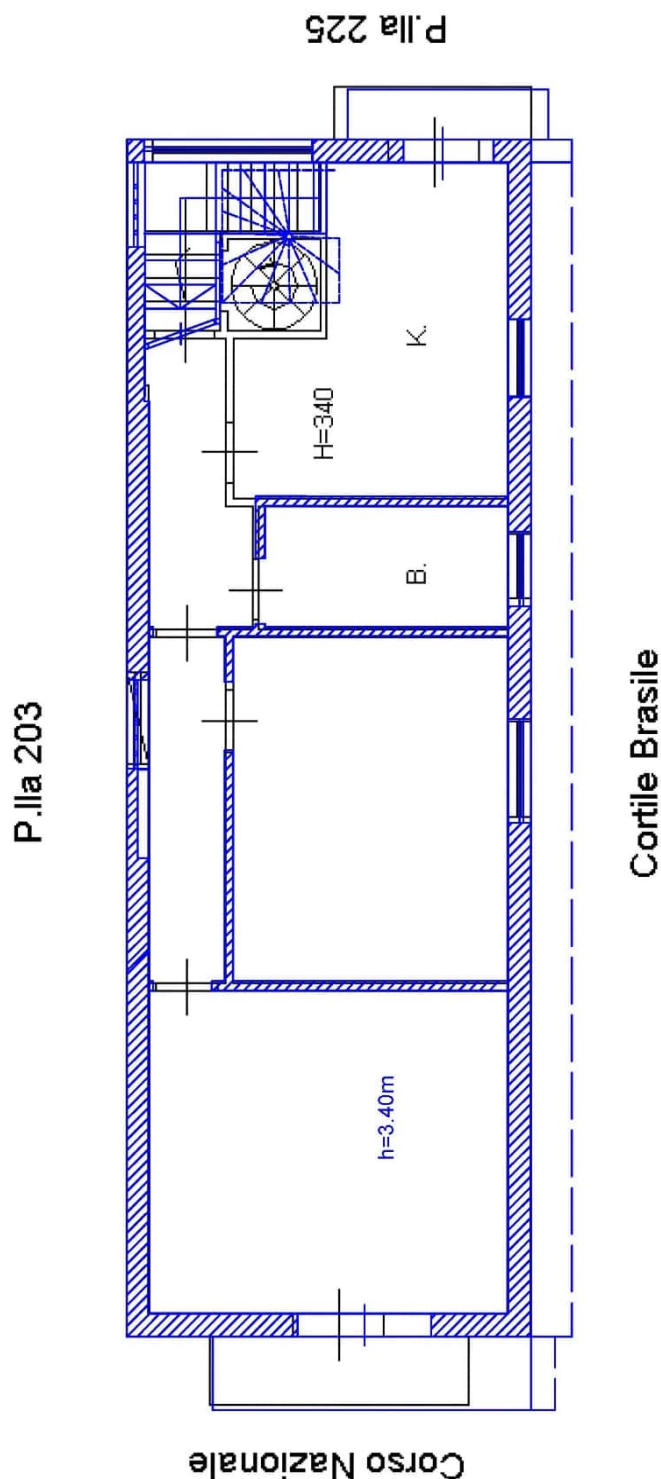
Dalla **sovrapposizione delle planimetrie** dello stato reale rilevato in loco con le planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità. In realtà la sagoma dell'immobile tutto sommato coincide ovvero rientra nella tolleranza stabilita dalle norme, non coincidono del tutto le divisioni interne (cucina, scala), i balconi aggettanti, la finestra della scala come riportato nel successivo grafico, vedi anche Allegato n°24 e n°25.

Dalla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale con l'estratto di mappa vigente** risulta che la sagoma dell'immobile ricade non solo sulla particella 226, come risulta essere censita al C.E.U. ma anche sulla particella 227 e in parte sulla particella 225 del foglio 23 del Comune di Scafati come riportato nel successivo grafico, vedi anche Allegato n°26.

Tale situazione si verifica anche **dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale con l'estratto di mappa d'impianto**, infatti, la sagoma dell'immobile ricade non solo sulla particella 226, ma anche sulla particella 227 e in parte sulla particella 225 del foglio 23 del Comune di Scafati come riportato nel successivo grafico, vedi anche Allegato n°26.

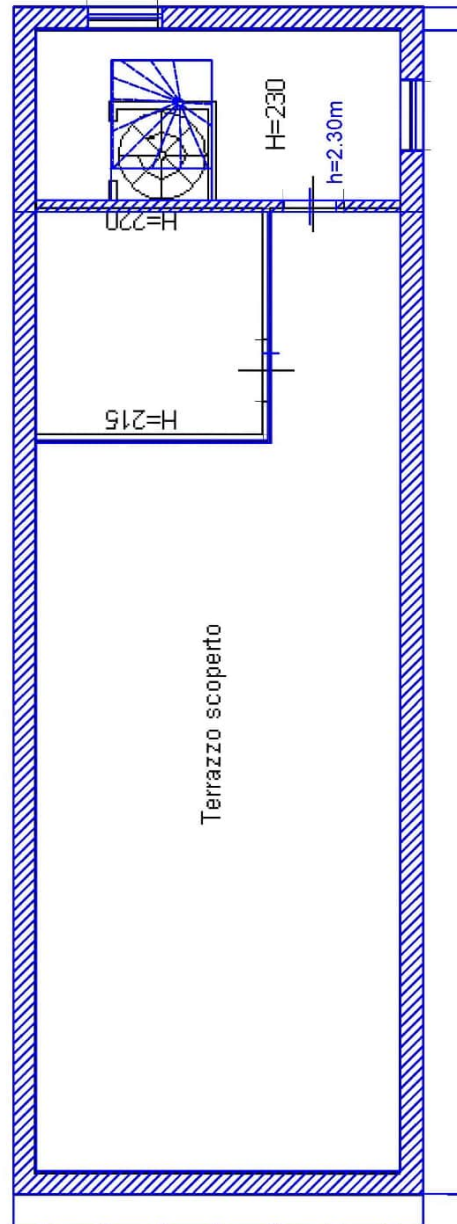
Sovrapposizione della Planimetria reale del piano secondo su quella catastale

La sovrapposizione della planimetria dello stato reale con la planimetria catastale del piano secondo riportato nel grafico posizionato al lato e nell'Allegato n°24 sono state riscontrate alcune difformità interne (mancano le pareti della cucina e della scala e finestra scala, i balconi aggettanti. Se infatti la sagoma dell'immobile tutto sommato coincide ovvero rientra nella tolleranza stabilite dalle norme, non coincidono del tutto le divisioni interne e i balconi aggettanti, il tutto come meglio illustrato al lato.



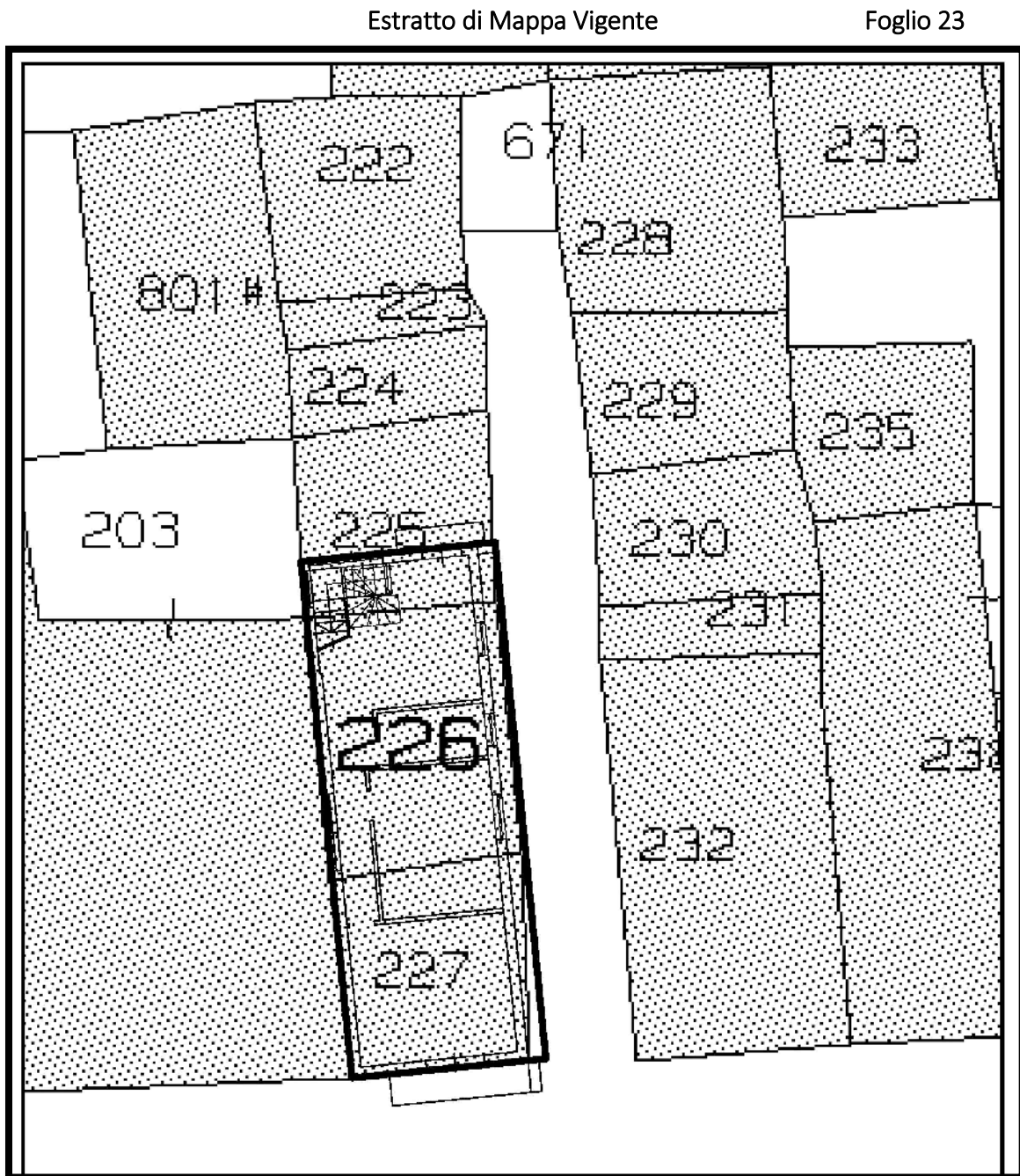
Sovrapposizione della Planimetria reale del piano terzo (terrazzo di copertura/lastrico solare) su quella catastale

La sovrapposizione della planimetria dello stato reale con la planimetria catastale del piano terzo (terrazzo di copertura/lastrico solare) riportata nel grafico posizionato al lato e nell'Allegato n°25. In realtà la sagoma dell'immobile tutto sommato coincide ovvero rientra nella tolleranza stabilita dalle norme, non coincidono del tutto il vano scala il tutto come meglio illustrato al lato.

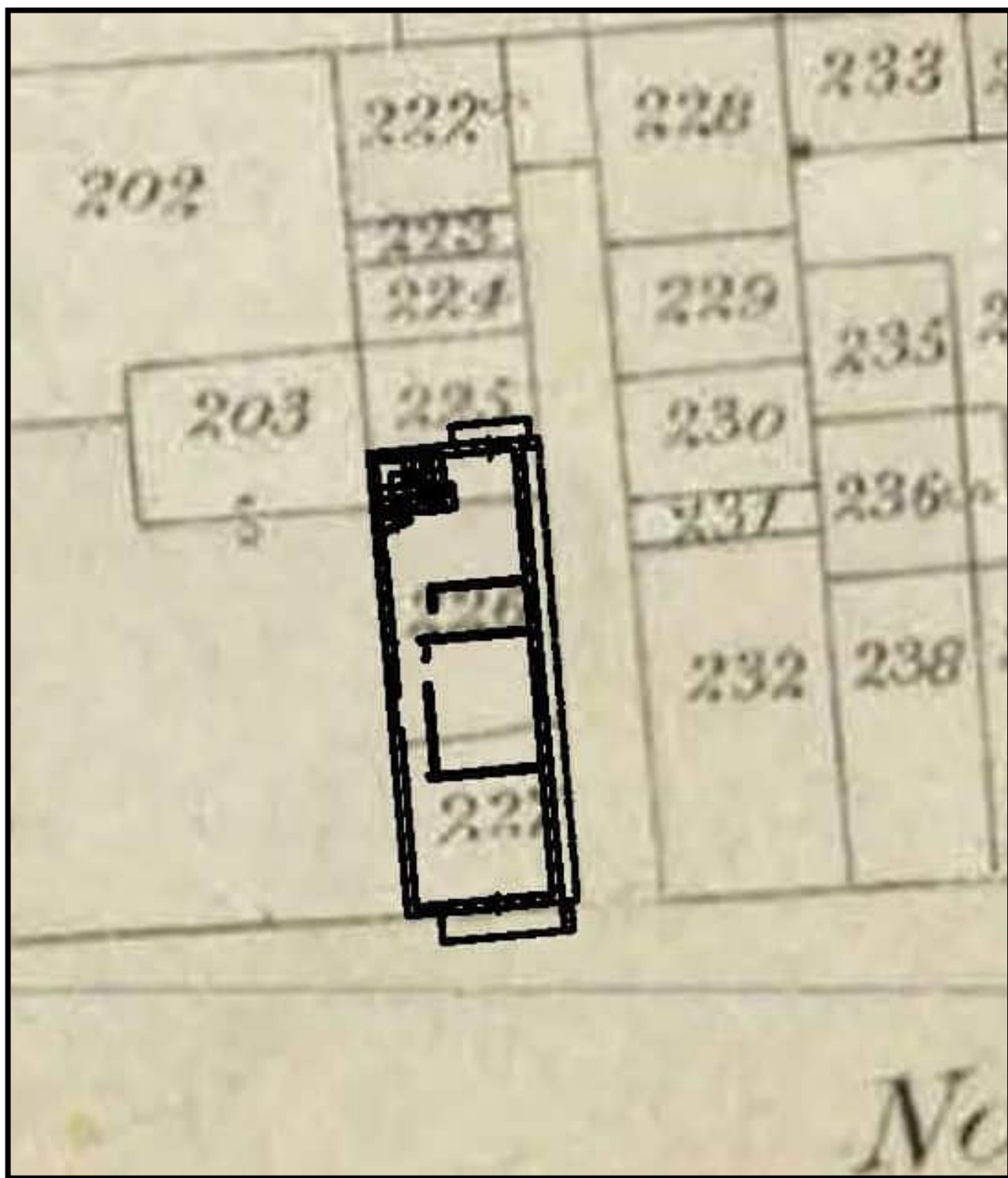


Sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con l'estratto di mappa vigente

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con l'estratto di mappa vigente risulta che la sagoma dell'immobile ricade non solo sulla particella 226, come risulta essere censita al C.E.U. ma anche sulla particella 227 e in parte sulla particella 225 del foglio 23 del Comune di Scafati come riportato nel seguente grafico. Tale riscontro grafico trova conferma anche dalla mappa d'impianto (Allegato n°26) del foglio 23 del Comune di Scafati nel quale le particelle 225, 226 e 227 in essa riportate corrispondono a quelle della mappa vigente (Allegato n°26).



Scala 1:200



Scala 1:200

In virtù di quanto descritto in precedenza l'unità immobiliare in oggetto necessita catastalmente di un aggiornamento planimetrico e una corretta identificazione, insistente la stessa sui tre particellari innanzi descritti. Pertanto, si dovrebbe eseguire una pratica DO.C.FA per modifica identificativo catastale e un'altra per diversa distribuzione spazi interni/ristrutturazione

Il costo per la suddetta variazione catastale (comprensivo di onorario professionale, spese ed Iva può essere stimato in **€. 1500,00 (Diconsi Euro Millecinquecento/00)**.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un'abitazione ubicata in Scafati al Corso Nazionale n°120, Piano Secondo, Piano Terzo con terrazzo/lastrico di copertura di proprietà esclusiva, trae accesso dal Corso Nazionale attraverso il cortile Brasile (in comunione) e successivamente tramite scala (in comunione fino al piano primo); è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati (SA) al Foglio 23 Particella 226 sub 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 100 mq. Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 268.56; è composto da un Piano Secondo adibito ad abitazione attualmente in evidente stato di abbandono, di non agibilità/abitabilità. L'alloggio al piano secondo è costituito da una Camera-Cucina con balcone, al suo interno è posizionata una scala in ferro tagliata/troncata che collega il piano terzo (terrazzo/lastrico di copertura), un Corridoio, un W.C., due camere di cui una dotata di balcone prospiciente su Corso Nazionale. L'immobile confina a Nord con foglio 23 particella 225, a Sud con Corso Nazionale, a Est con cortile Brasile, a Ovest con foglio 23 particella 203, al piano primo con abitazione di tipo civile riportata in catasto al foglio 23 particella 226 con sub. 3, proprietà di (Omissis). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna (cucina, scala) e balconi, anche la planimetria dello stato reale con l'estratto di mappa vigente non risulta conforme, infatti, la sagoma dell'immobile

ricade non solo sulla particella 226, come risulta essere censita al C.E.U. ma anche sulla particella 227 e in parte sulla particella 225 del foglio 23 del Comune di Scafati.

Non è possibile attestare lo stato legittimo e/o regolarità urbanistica in quanto, sebbene risulti rilasciata Licenza Edilizia n.14 del 1960, presso il Comune di Scafati, la suddetta non è stata reperita.

PREZZO BASE euro _____;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero un **alloggio per civile abitazione** sito in Scafati (SA) al Corso Nazionale n. 120, riportato in catasto al Foglio 23 particella 226 sub 4 è pervenuto all'esecutato signora (Omissis):

- **Atto Notarile del 3 novembre 1952 Repertorio n.7330 N. 5349 della raccolta per Notaio G. Atorino, Atto di Vendita - Lettera A)** *“Presto urbano sito nel Comune di Scafati al Corso Nazionale n.114, composto di due scantinati, due vani terranei con due stanze sovrapposte... Articolo terzo. I signori (Omissis), (Omissis), e (Omissis)... vendono e trasferiscono ai coniugi (Omissis) e (Omissis), che accettano: Il presto Urbano descritto alla lettera A), ad eccezione dei lastrici solari già venduti al sig. (Omissis) ...”* (Vedi Allegato n°12).
- **Atto Notarile pubblico di Vendita di lastrici solari e trasferimento di servitù su altri lastrici** Atto per Notaio Giovanni Atorino in Anghi in data 19 giugno 1961 Repertorio n°21063 Raccolta n°8834, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Salerno il 3 luglio 1961 ai numeri 13307 d’ordine e n°11876 di formalità. *“All’interno dell’atto notarile il signor (Omissis) a seguito di richiesta si è determinato di vendere ai coniugi (Omissis) e (Omissis) i lastrici solari come*

*descritti alla lettera A. I signori coniugi (Omissis) e (Omissis) consentiranno di trasferire la servitù di spandere il bucato sui lastrici solari **delle costruende stanze a secondo piano limitando la detta servitù soltanto ai discendenti ... I lastrici solari coprenti le due stanze in primo piano..., riportati in catasto fabbricati del Comune di Scafati alla partita 3519 foglio 23 n°226/1 e n° 226/2 in ditta (Omissis) Luigi ed altri"** (Vedi Allegato n°5).*

- **Atto per causa di morte di Dichiarazione di Successione** Ufficio del registro di Salerno vol.80/1044 del 06/08/1997 trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 12/12/2008 al n. 37097 di formalità a **favore (Omissis)** nato a (Omissis) il (Omissis) per i diritti 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (Omissis) il (Omissis) per in diritti di 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (Omissis) il (Omissis) per i diritti di 4/6 di piena proprietà; **contro (Omissis)** nato a (Omissis) il (Omissis) e deceduto il (Omissis) (Vedi Allegato n°8).
- **In data 05/07/2013 è stata Trascritta Accettazione tacita di eredità** al n. particolare 19871. **Ai signori (Omissis)** nato a (Omissis) il (Omissis) e **(Omissis)** nata a(Omissis) il (Omissis) detto bene è pervenuto con **Atto notarile pubblico di compravendita** a trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 14/07/1966 al 15010 di formalità.
- **Atto Notarile pubblico di compravendita Dott. D'Amaro Tommaso** Notaio in Scafati **del 25/01/2007 rep. 55038/18405** trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno, il 30/01/2007 al n. 3221 di formalità; **favore (Omissis)** nata a (Omissis) il (Omissis) per i diritti di 1/1 di piena proprietà **contro: (Omissis)** nato a (Omissis) il (Omissis) per i diritti 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (Omissis) il (Omissis) per in

diritti di 1/6 di piena proprietà, **(Omissis)** nata a (Omissis) il (Omissis) per i diritti di 4/6 di piena proprietà (Vedi Allegato n°7).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il Bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero un immobile per civile abitazione sito in Scafati (SA) al Corso Nazionale n. 120, riportato in catasto al Foglio 23 particella 226 sub 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 100 mq. Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 268,56;

Dai dati raccolti e dalla documentazione richiesta all'Archivio Notarile di Salerno (Allegato n°7), all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno (Allegato n°8) e dal Settore IV – Pianificazione e sviluppo del territorio del Comune di Scafati (Allegato n°9) si è risalita alla consistenza immobiliare e alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio urbanistico:

Archivio Notarile di Salerno

- **Atto Notarile del 3 novembre 1952 Repertorio n.7330 N. 5349 della raccolta, Atto Notarile pubblico di Vendita.** All'interno dell'atto notarile *"I signori (Omissis), (Omissis), (Omissis) ecc., in virtù di successione del sig. (Omissis) deceduto (Omissis) fra i beni caduti in successione vi è il seguente immobile: A) Presto urbano sito nel Comune di Scafati al Corso Nazionale n.114, composto di due scantinati, due vani terranei con due stanze sovrapposte ... vendono e trasferiscono ai coniugi (Omissis) e (Omissis), che accettano: Il presto Urbano descritto alla lettera A, ad eccezione dei lastrici solari già venduti al sig. (Omissis) ... "*(Vedi Allegato n°12).
- **Atto Notarile pubblico di Vendita di lastrici solari e trasferimento di servitù su altri lastrici,** Atto per Notaio Giovanni Atorino in Angri **in data 19 giugno 1961 Repertorio n°21063 Raccolta n°8834**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 3 luglio 1961 ai numeri

13307 d'ordine e n°11876 di formalità. All'interno dell'atto notarile "il signor (Omissis) a seguito di richiesta si è determinato di vendere ai coniugi (Omissis) e (Omissis) i lastrici solari come descritti alla lettera A. I signori coniugi (Omissis) e (Omissis) consentiranno di trasferire la servitù di spandere il bucato sui lastrici solari delle costruende stanze a secondo piano limitando la detta servitù soltanto ai discendenti loro e ... I lastrici solari coprenti le due stanze in primo piano ... I compratori dichiarano che hanno acquistato i detti lastrici solari per costruire una casa di abitazione e non di lusso". (Vedi Allegato n°4).

Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno

- **Mod. B** in data **03-07-1984** Scheda **Planimetria prot. n°672, foglio 23 p.la 226 sub. 4**, veniva presentata al Ministero delle Finanze Direzione Generale del catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - **piano secondo lastrico solare** (Allegato n. 7).
- **Mod.1 M CEU** in data **03-07-1984** n. protocollo (mod.97 CEU) **672** da accertamento e classamento da ditta (Omissis) a ditta (Omissis) per 1/2 e (Omissis) per 1/2, **Caratteristiche: destinazione ed uso lastrico solare**, identificazione dell'unità immobiliare Foglio 23 n. 226 sub. 4 Corso Nazionale Piano 2 (Allegato n.7).
- **Mod.1 M CEU** in data **03 07-1984** n. protocollo (mod. 97 CEU) **673** da accertamento e classamento ditta (Omissis), (Omissis) per accertamento e classamento eseguito Caratteristiche: **destinazione ed uso Abitazione Consistenza vani eff. e catast. 3, accessori diretti: ingresso-bagno vani eff. 2- vani catast. 0,65; complessivi vani catast. 3,65; vani arrotondata 3,50** (Allegato n. 7);

- **Mod. B** in data **03-07-1984** Scheda **Planimetria prot. n° 673, foglio 23 p.IIIa 226 sub. 4**, veniva presentata al Ministero delle Finanze Direzione Generale del catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - **piano secondo "Abitazione"**(Allegato n. 10);
- **In data 18 01-2007 Mod. D1 (Docfa) Denuncia di diversa distribuzione degli spazi interni** (n°1459.1/2007) foglio 23 particella 226 sub. 4; categoria A/4, Cl. 3, **Vani 4** (Allegato n. 7);

Settore IV - Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Scafati

Dal Comune di Scafati comunicano al sottoscritto: che dalle ricerche effettuate negli archivi cartacei e sui sistemi informatici in possesso di questo settore, con i soggetti indicati e con gli elementi forniti, per l'immobile e per i titoli indicati nella richiesta di accesso agli atti, *"è emerso che nei registri cartacei dei titoli edilizi rilasciati, a nome di (Omissis) e (Omissis), risulta rilasciata Licenza Edilizia n.14 nel I semestre dell'anno 1960, la quale al momento non è stata reperita né in forma cartacea né sui sistemi informatici del Comune"*.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio Catasto in data **18-01-2007** pratica n. SA0020633 è stato comunicato una - **Diversa distribuzione degli spazi interni** (n.1459 1/2007) con **mod. D1** si dichiara data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **15-01-2007**. **Al Comune di Scafati dalle ricerche effettuate negli archivi cartacei e sui sistemi informatici, con i soggetti ((Omissis), (Omissis), (Omissis), (Omissis), (Omissis) per l'immobile** (foglio 23 particella 226 sub. 4) e per titoli **non risulta presentata/rilasciata nessuna pratica edilizia/permesso come (DIA., CIL.A, SCIA, ecc.) per eseguire i lavori di ristrutturazione interna dell'immobile pignorato.**

Il sottoscritto dalle ricerche effettuate e dai documenti esaminati dall' Archivio Notarile di Salerno, dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno e dal Settore IV - Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Scafati presso il Comune di Scafati (SA), **per l'immobile pignorato: il piano**

secondo e piano terzo (terrazzo/lastrico di copertura) risulta rilasciata Licenza Edilizia n.14 nel I semestre dell'anno 1960, la quale al momento non è stata reperita né in forma cartacea né sui sistemi informatici del Comune, pertanto, non può confermare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è libero, la signora (Omissis) come risulta anche dal Certificato di Residenza Storico è residente e/o dimora o domicilio in Via (Omissis),

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'immobile pignorato oggetto della presente perizia di stima ricade in Zona A: di interesse storico – ambientale; Sottozona A5 (altri insediamenti connessi con il nucleo centrale) del Piano Regolatore Generale del Comune di Scafati. Da verifiche effettuate con ispezione ipotecaria telematica del 17-07-2025 sull'immobile pignorato sono presenti (vedi Allegato n. 33):

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 3221 Registro Generale 5181
Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 55038/18405 del 25/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 1225 Registro Generale 5182
Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 55039/18406 del 25/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12/12/2008 - Registro Particolare 37097 Registro Generale 50668
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/1044 del 06/08/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 16 Registro Generale 30
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3910 del 09/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato NON ricade su suolo Demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da particolari pesi ed oneri.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è possibile individuare spese di gestione dell'immobile pignorato in quanto l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato formato da più unità immobiliari, ma non risulta costituito il condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il sottoscritto, come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, procede alla determinazione del valore commerciale o di mercato dell'immobile.

Metodo di stima adottato

Il metodo di stima adottato è il "Metodo di stima sintetico" detto anche per comparazione. Esso parte dalla definizione di un "*mercato elementare omogeneo*", entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad altri beni immobili analoghi a quello in esame. La delimitazione del mercato elementare omogeneo viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle "*caratteristiche intrinseche ed estrinseche*" del bene.

Le "*caratteristiche intrinseche*" riguardano:

- la destinazione e la tipologia catastale;
- la qualità dei materiali costruttivi degli accessori ed il loro stato d'uso;
- la conformazione e la disposizione generale del fabbricato;

- la dimensione dei locali e la loro disposizione;
- il regime giuridico che vincola la costruzione.

Le “*caratteristiche estrinseche*”, invece, sono relative all’ambiente ed alla zona in cui è ubicato il fabbricato e, in particolare, riguardano:

- il numero di abitanti del comune;
- l’ubicazione del fabbricato;
- la salubrità e l’amenità della zona;
- la prospicienza a strade, piazze ecc.;
- l’importanza delle strade prospicienti e le loro caratteristiche;
- la vicinanza a centri urbani e relativi servizi di trasporto;
- l’indole ed il ceto sociale degli abitanti;
- l’efficienza dei servizi comunali;
- la presenza di servizi di quartiere.

Determinati i diversi parametri sia tecnici che economici, si perviene alla valutazione del bene attraverso la nota espressione:

$$VM = Vmu \times P \times S$$

Dove:

VM = Valore di Mercato;

Vmu = Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario);

P = Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell’immobile;

S = Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie):

Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario)

La Scala dei prezzi relativi a beni analoghi ovvero il Valore di mercato unitario ovvero al metroquadro (mq,) viene determinato come media dei seguenti quattro valori:

- Valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate;

- Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;
- Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass.
- Valori tratti dal Borsino Immobiliare;

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) 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 e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Consultando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Scafati per la Zona B1 Centrale Via Martiri d'Ungheria; C.so Trieste, Roma fino a P.zza Garibaldi, G. Oberdan, A. Diaz, Nuovo Cavalcavia, Nazionale (Vedi Allegato n°27) si ottengono un Valore Minimo pari ad 1100,00 €/mq. ed un Valore Massimo di 1550,00 del 2° Semestre - anno 2024 (Vedi Allegato n° 27)

In definitiva il valore medio è pari a $(1100,00 \text{ €/mq.} + 1550,00 \text{ €/mq.}) = 1325,00 \text{ €/mq.}$

Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati è fornito dall'Agenzia delle Entrate. Esso consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 2° semestre 2024 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'Archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

In riferimento alla zona OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Periferica B1 del Comune Scafati

sono stati rinvenuti dieci immobili (Vedi Allegato n° 28):

1	39 000 €	63 mq.	=	619,05 €/mq.
2	57 000 €	80 mq.	=	712,50 €/mq.
3	90 000 €	99 mq.	=	909,09 €/mq.
4	25 000 €	13 mq.	=	1 923,08 €/mq.
5	25 000 €	27 mq.	=	925,93 €/mq.
6	55 000 €	76 mq.	=	723,68 €/mq.
7	90 000 €	140 mq.	=	642,86 €/mq.
8	55 000 €	28 mq.	=	1 964,29 €/mq.
9	55 000 €	58 mq.	=	948,28 €/mq.
10	25 000 €	44 mq.	=	568,18 €/mq.
		Valore Medio	=	993,69 €/mq.

Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro - Mediapass

Quotazioni Metroquadro è un listino di valori immobiliari di vendita ed affitto al metro quadrato, i cui dati sono stati raccolti da professionisti accreditati ed elaborati dal nostro sistema per poter offrire uno strumento di consultazione comune sul quale poter basare la giusta richiesta nelle transazioni immobiliari. Oltre ad un team di validi rilevatori, il sito si avvale anche dell'aiuto e della competenza delle federazioni FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari e/o FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali che certificano i valori rilevati.

Dalla consultazione del sito internet www.quotazionimetroquadro.it si desume che per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile oggetto della presente stima ovvero per la Zona Centrale del Comune di Scafati Via Nazionale per le Abitazioni tipo Economico si ha un valore pari ad **1100,00 €/mq.** (Vedi Allegato n° 29)

Valori tratti dal sito internet Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare è un sito internet specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari che fornisce quotazioni, analisi ed informazioni su case e immobili. borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Consultando i valori del Borsino Immobiliare del Comune di Scafati per la Zone Centrali Via Martiri D'Ungheria, Via A. de Gasperi, C.rso Trieste, Via Roma, fino a P.zza G. Garibaldi, Via G. Oberdan, Via A. Diaz, Via Nuovo Cavalcavia, Nazionale si ha un Valore pari ad **1238,00 €/mq.** (Vedi Allegato n° 30)

Il Valore di Mercato unitario dunque in definitiva risulta il seguente:

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;	=	1 325,00 €/mq.
Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;	=	993,69 €/mq.
Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass.	=	1 100,00 €/mq.
Valori tratti dal Borsino Immobiliare;	=	1 238,00 €/mq.
Valore di Mercato Unitario	=	1 164,17 €/mq.

In definitiva, arrotondando si ha:

Valore di Mercato Unitario = 1 150,00 €/mq.

Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Il coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero da tutte quelle caratteristiche che in qualche modo rendono l'immobile più o meno appetibile sul mercato immobiliare.

Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile

L'immobile oggetto di stima, come detto, è composto da un piano secondo adibito ad abitazione (fatiscente, non abitabile/agibile), e un piano terzo (terrazzo/lastrico di copertura) non accessibile perché la scala in ferro è attualmente troncata/tagliata. Tutti gli ambienti si presentano allo stesso

stato di incuria, abbandono, di non abitabilità/agibilità. Le finiture esterne sono scarse: l'intonaco della facciata, i cornicioni, i frontalini dei balconi, i sottobalconi, ecc., presentano un deterioramento in più parti, pertanto, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria dovuti ad una mancata manutenzione nel tempo. Sono inoltre presenti notevoli tracce di umidità sulle pareti interne, sui solai, sui sottobalconi, ecc. Si può quindi affermare che per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria non è stata eseguita sia all'interno che all'esterno del fabbricato. Si precisa che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stata oggetto di Ordinanza Sindacale n. 10/2023 (vedi Allegato n°4) contingibile e urgente in materia di pericolo per la pubblica e privata incolumità derivante da distacco di elementi e di intonaco della facciata e dai cornicioni del fabbricato sito al Corso Nazionale n.120. La signora (Omissis) riferisce nel Verbale di accesso del custode Giudiziario di aver ottemperato all'ordinanza (vedi Allegato n°4). All'alloggio si accede tramite cortile Brasile (in comunione) e successivamente tramite scala (in comunione fino al piano primo) non lineare, non rispettando tanto i requisiti di sicurezza, come la larghezza, l'alzata e la pedata non garantiscono una camminata sicura e confortevole. L'alloggio è composto da una camera-cucina con balcone aggettante, un Bagno, un Corridoio, una Camera, una seconda Camera con balcone aggettante sufficientemente comodo con affaccia sul Corso Nazionale. Nel locale cucina la parete di separazione con la scala in ferro risulta demolita. La scala in ferro permette l'accesso al piano terzo (terrazzo/lastrico solare di copertura) risulta tagliata/troncata. Tutti gli ambienti si presentano allo stesso stato di incuria, di non abitabilità/agibilità, con presenza:

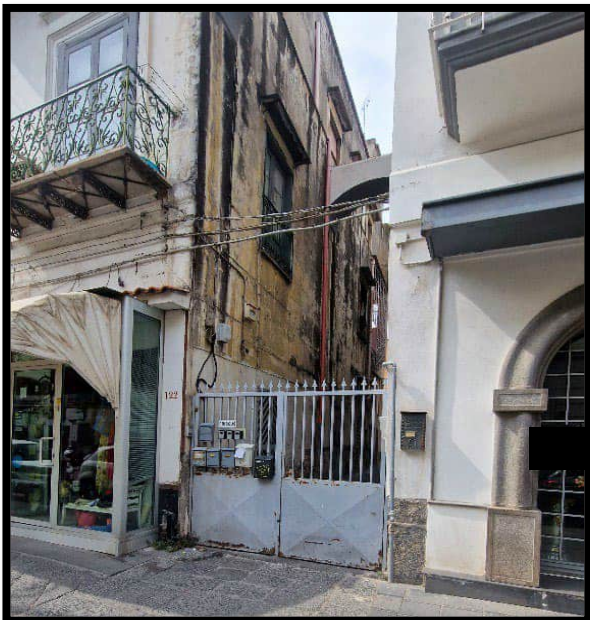
- di "materiale di risulta edile" anche detti macerie o calcinacci, che si producono durante lavori edili di demolizioni e ristrutturazioni (cemento, mattoni, ceramica, ferro e altri materiali);
- di umidità ai solai, cornicioni, frontalini dei balconi, pareti, dovuta ad infiltrazioni di acqua dal terrazzo/copertura. Ripristinare quanto prima la facciata, i frontalini e i sottobalconi, con il tempo

possono subire successivi infiltrazioni d'acqua, corrosione delle armature e distacco di intonaco o altri materiali. I materiali in distacco possono cadere, causando danno a persone e cose.

di escrementi di uccelli, ecc. .

Gli ambienti, risultano sufficientemente ben distribuiti: in effetti entrando nell'alloggio si accede alla camera-cucina e successivamente al bagno, continuando al corridoio e alle altre due camere, tutte di discrete dimensioni. Da evidenziare la presenza di un solo bagno cosa questa che non risulta in linea con le attuali esigenze abitative ed ovviamente incide negativamente sulla valutazione dell'immobile. Dal punto di vista strutturale è un fabbricato con una struttura mista, in cui la funzione portante è svolta da elementi realizzati con diversi materiali, legati tra loro, come muratura e cemento armato. È consigliabile effettuare delle verifiche di vulnerabilità sismica sull'edificio per valutare il loro livello di sicurezza e identificare eventuali interventi di adeguamento per migliorare la resistenza dell'edificio al sisma. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio Catasto in data 18-01-2007 pratica n. SA0020633 è stato comunicato una - Diversa distribuzione degli spazi interni (n.1459 1/2007) con mod. D1 si dichiara che la data in cui la variazione è avvenuta è il 15-01-2007 (ultimazione dei lavori), dalle ricerche effettuate al Comune di Scafati non risultano rilasciate con i soggetti ((Omissis), (Omissis), (Omissis), (Omissis), (Omissis) per l'immobile (foglio 23 particella 226 sub. 4) e per titoli non è stata comunicata/rilasciata nessuna pratica edilizia al Comune di Scafati (DIA, CILA, SCIA, ecc.), pertanto, si sono eseguiti lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni senza le dovute autorizzazione/permessi.

Sull'immobile pignorato: risulta rilasciata Licenza Edilizia n.14 nel I semestre dell'anno 1960, la quale al momento non è stata reperita né in forma cartacea né sui sistemi informatici del Comune, pertanto, il sottoscritto non può confermare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico. Il tutto come illustrato nel rilievo fotografico del Piano Secondo e Terzo (Vedi Allegato n° 15, Allegato 17, Allegato 18)







L'illuminazione, l'aerazione naturale ed il soleggiamento dell'alloggio in piano secondo sono sufficienti: infatti tutti gli ambienti sono dotate di finestre, porta-finestra. L'immobile non è dotato di impiantistica perché demolito/tagliato, non si possono utilizzare servizi come acqua, luce, gas, riscaldamento ecc.. L'immobile è privo di Abitabilità/Agibilità. Tra le caratteristiche intrinseche dell'immobile è giusto segnalare di un futuro pericolo di caduta di materiale di distacco dalla facciata, dal cornicione, dai sottobalconi, ecc., vista la scarsa manutenzione del bene, come si può vedere dalle fotografie sotto riportate e nell'Allegato n°17.

Caratteristiche Estrinseche dell'immobile

L'alloggio oggetto della presente perizia di stima, come detto, è ubicato al Corso Nazionale n°120 del Comune di Scafati, Comune di Scafati per la Zona B1 Centrale Via Martiri d'Ungheria; C.so Trieste, Roma fino a P.zza Garibaldi, G. Oberdan, A. Diaz, Nuovo Cavalcavia, Nazionale in una zona Centrale, collegato ai principali servizi quali scuole, negozi, ufficio postale, comune, etc. La zona risulta servita

dai mezzi pubblici che la collegano con i comuni vicini. L'alloggio non è dotato né di garage né di uno spazio parcheggio ed è ubicato in una zona dotata di aree adibite a parcheggio pubblico.

L'ubicazione dell'immobile sul Corso Nazionale se da un lato risulta positiva in quanto è ben servito dai mezzi pubblici (Bus) e per la vicinanza alle attività commerciali, dall'altra risulta alquanto negativa in quanto fonte di notevole inquinamento acustico ed ambientale dovute al transito continuo di automobili.

Il sottoscritto, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come sopra riportate, ritiene equo applicare al valore di mercato unitario medio un **coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) pari a 0,40** ovvero una riduzione del 60%.

Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie Lorda)

La determinazione della consistenza dell'immobile ovvero delle superfici dell'alloggio è stata effettuata dallo sviluppo del rilievo planimetrico (Vedi Allegato n° 31 – Planimetrie con indicazione delle Superfici Lorde). Si procederà al calcolo delle Superfici lorde per poter fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare etc. che utilizzano appunto superfici lorde.

Nella determinazione della consistenza si fa riferimento alla Superficie Virtuale (o anche Superficie Commerciale) ottenuta omogeneizzando le Superfici Residenziali con le Superfici non Residenziali

A tale scopo, come da prassi consolidata in materia, per ogni tipo di Superficie è stato considerato un coefficiente correttivo definito "Coefficiente di Destinazione d'Uso" o, più semplicemente, "Coefficiente d'Uso". Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare il diverso "peso" delle varie superfici costituenti il fabbricato in relazione alla loro effettiva funzione, all'altezza ed alla destinazione

d'uso. In effetti, mentre le Superfici Residenziali sono considerate al 100% (Coefficiente d'Uso = 1,00), le Superfici Non Residenziali (S.N.R.), avendo un valore commerciale inferiore, sono state considerate in modo parziale adottando Coefficienti d'Uso inferiori ad 1,00 che variano in funzione della destinazione. Ad esempio, nel caso in oggetto, la superficie della scala e del torrino scala è stata computata al 60% (Coefficiente di incidenza pari a 0,60) e così via. Nella determinazione di questo coefficiente si è tenuto conto del valore d'uso.

Nella tabella seguente riepilogativa sono riportati i coefficienti di destinazione d'uso adottati:

Superficie Residenziale (Alloggio al Piano Secondo)	1,00	Superficie del Piano Terzo (Terrazzo/Lastrico di Copertura)	0,25
Superficie del Piano Secondo e Terzo (scala e torrino scala)	0,60	Superficie Balcone	0.25

Calcolo Superficie Virtuale Lorda

Superficie Residenziale	76,62	1,00	76,62
Superficie Scala	6,43	0,60	3,86
Superficie torrino scala	14,58	0,60	8,75
Balconi	5,75	0,25	1,44
Terrazzo di copertura	60,72	0,25	15,18
	Superficie Virtuale Totale		105,84

La Superficie Virtuale Lorda Totale risulta dunque pari a mq. 105,84 che per approssimazione si può porre uguale mq. 106,00. In definitiva si ha:

Superficie Virtuale Lorda = mq. 106,00

Valore di mercato dell'immobile

Moltiplicando la Superficie Virtuale Lorda dell'alloggio per il Valore di Mercato Unitario e per il **coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P)** si ottiene "il più probabili Valore di Mercato" dell'immobile in oggetto e cioè:

$$\text{Valore di Mercato} = 106,00 \text{ mq.} \times 1.150,00 \text{ €/mq.} \times 0,40 = \text{€. 44 520,00}$$

Decurtazioni sul prezzo di stima

Il sottoscritto considerato che l'immobile non è dotato di APE – Attestazione di Prestazione Energetica necessario per stipulare gli atti di compravendita, che non risulta conforme urbanisticamente né catastalmente e che pertanto, come detto in precedenza, bisogna provvedere alla regolarizzazione, ritiene di dover eseguire le seguenti decurtazione sul valore di mercato determinato: come determinato nella tabella che segue

APE – Attestazione di Prestazione Energetica	350,00 €.
Variazione Catastale	1500,00 €.
CILA in Sanatoria per regolarizzazione Urbanistica - Diversa distribuzione spazi interni.	2500,00 €.
TOTALE decurtazioni	4350,00 €.

Valore finale del bene

Il valore finale, detraendo dal valore di mercato del bene le decurtazioni sopra riportate è dunque pari a:

$$\text{€. 44 520,00} - \text{€. 4 350,00} = \text{€. 40 170,00}$$

In definitiva arrotondando si ha:

Valore finale del bene: €. 40 000,00 (Euro Quarantamila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, anche al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta pari ad €. 34 000,00 (Euro Trentaquattromila/00) ovvero una riduzione del 15,00 % sul valore di mercato.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta comune ed indiviso a più proprietari in quanto risulta di proprietà esclusiva della signora (Omissis).

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, come richiesto, ha provveduto ad acquisire il **certificato di stato civile** della signora (Omissis) debitore esecutato (Vedi Allegato n° 6) dal quale risulta esistere:

- un rapporto di coniugio con (Omissis) hanno contratto matrimonio in data (Omissis);
- Annotazioni: Con atto in data 12.12.2006 a rogito del Notaio Tommaso D'Amato del distretto di Salerno gli sposi (Omissis) e (Omissis) hanno scelto il regime della separazione dei Beni;
- Con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata in data [REDACTED] N. [REDACTED], è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Il sottoscritto, come richiesto ha provveduto altresì ad acquisire il **certificato di residenza storico** della signora (Omissis) debitore esecutato (Vedi Allegato n° 32) dal quale risulta che la suddetta risiede in (Omissis) Via (Omissis) dal (Omissis).

Con questa valutazione il sottoscritto Architetto Giovanni Delfino, Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto con scienza e coscienza professionale e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Castel San Giorgio li 23 luglio 2025

Il Tecnico
Arch. Giovanni Delfino

