

STUDIO DI INGEGNERIA

ing. Giuseppe PETROSINO

Via Matteotti n. 54 - Nocera Inferiore (SA) - CAP: 84014
Tel e fax 081927100 - cell. 3206809450/3297908509
e-mail: giuseppetrosino@pec.agroing.it - ing.gpetrosino@alice.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA N. 214/2010 R.G.E.

ATTORE

contro

CONVENUTO

ALLEGATI:

1. Decreto di nomina e verbale di conferimento di incarico;
2. Racc. R/A per la comunicazione della data d'inizio delle operazioni peritali;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. Elaborati planimetrici del bene pignorato:
 - a. Planimetria con indicazione dei coni ottici;
 - b. Planimetria con indicazione delle destinazione d'uso dei vari ambienti;
 - c. Planimetria quotata;
 - d. Planimetria con indicazione delle superfici calpestabili dei vari ambienti;
6. Richiesta e certificato di destinazione urbanistica;
7. Atto di compravendita del 2008;
8. Richiesta documentazione urbanistica e attestazioni degli uffici comunali competenti;
9. Documenti della Licenza Edilizia n...../1950;
10. Documenti della Licenza Edilizia n...../1950;
11. Modifiche riscontrate tra la planimetria di progetto della L.E. n..... e lo stato di fatto;
12. Documenti della Licenza Edilizia n...../1963;
13. Certificato di decesso;
14. Visura catastale ed estratto di mappa;
15. Pratica DOCFA planimetria catastale;
16. Certificato di matrimonio;
17. Certificato Ipotecario estratto dagli atti di causa;
18. Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;
19. Riferimenti indagini dirette (valori di mercato);
20. Riferimenti indagini indirette (valori dell' O.M.I.).

Il CTU

ing. Giuseppe PETROSINO

RELAZIONE

Al fine di disporre di elementi tecnici, specificamente riferiti alla controversia in epigrafe, **causa n. 214/10 R.G.E.**, in data 17.05.2011, l'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dr. Salvatore Di Lonardo**, conferiva a me sottoscritto **ing. Giuseppe Petrosino**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4893, l'incarico di **Consulente Tecnico di Ufficio** nella causa di cui sopra (cfr all. n.1).

Reso edotto del contendere, accettavo senza riserve prestando rituale giuramento.

Premessa

Dalla disamina degli atti di causa emerge che le parti della controversia sono il sig. **"omissis"** e la sig.ra **"omissis"** nel ruolo di debitori esecutati, mentre la parte creditrice è l'istituto **"omissis"**, appartenente al gruppo bancario **"omissis"**, rappresentata e difesa dall'**Avv. "omissis"**.

L'immobile pignorato, di proprietà dei sigg. **"omissis"** e **"omissis"**, è sito al Corso Nazionale n. **"omissis"** (ex Corso Umberto I, n. **"omissis"**), del comune di Scafati (SA) ed è così composto:

- Appartamento in piano 2°, con accesso da loggia comune coperta raggiungibile mediante scala comune, composto da ingresso/disimpegno, bagno, ripostiglio, piccolo angolo cottura, due camere e balconcino, denunciato al N.C.E.U. al foglio n.16, p.lla **"omissis"**, sub **"omissis"**, Cat A/4, vani 3,5, classe 3, rendita € 234,99.

Cronistoria dei principali avvenimenti

Dagli atti di causa si evince:

- che gli allora coniugi **"omissis"** e **"omissis"**, stipulavano con la **"omissis"** doppio contratto di mutuo ipotecario, per l'erogazione di complessivi € 167.200,00; il primo contratto di mutuo veniva sottoscritto in data 23.05.2008, con numero di repertorio **"omissis"** e numero di raccolta **"omissis"**, per la consegna di 115.636,28 € mentre il secondo contratto veniva sottoscritto in data

09.07.2008, con numero di repertorio “**omissis**” e numero di raccolta “**omissis**”, per la consegna di ulteriori 50.274,00 €.

- che in data 22.03.2010, l'avv. “**omissis**”, con atto di precetto di pagamento intimava ai sigg. “**omissis**” e “**omissis**” di pagare, in solido tra loro, la somma complessiva di € 172.794,34, in quanto gli stessi mutuatari erano diventati inadempienti nel pagamento della propria obbligazione. Lo stesso atto, però, veniva notificato ai mutuatari soltanto in data 27.09.2010 per i mancati rinvenimenti dei destinatari.
- che in data 13.10.2010, l'avv. “**omissis**”, provvedeva a pignorare l'unità immobiliare, sita nel comune di Scafati e individuata al N.C.E.U. al foglio 16, part. “**omissis**”, sub “**omissis**”, di proprietà dei sigg. “**omissis**” e “**omissis**”, ciascuno di essi titolare di una quota ideale di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero, in quanto decorso infruttuosamente il termine dei 10 giorni concessi per provvedere al pagamento della somma richiesta.
- che in data 24.01.2011 veniva presentata da parte dell'avv. “**omissis**”, presso il Tribunale di Nocera Inferiore, l'istanza affinché l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione disponesse la vendita dell'immobile.
- che in data 10.05.2011, l'Ill.mo Giudice fissava per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 17.05.2011; in tale data, come già riportato, veniva nominando esperto per la stima del bene pignorato il sottoscritto ing. Petrosino Giuseppe; inoltre, veniva confermata, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 17.01.2012 e si definiva in 45 giorni prima dell'udienza stessa il termine per il deposito della relazione.

Le risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e delle rilevazioni effettuate, in uno alle valutazioni, opportunamente elaborate, vengono rendicontate nella presente relazione di consulenza tecnica, così articolata:

1. Introduzione alle operazioni peritali
2. Determinazione del valore di mercato di un appartamento destinato a civile abitazione

- 2.1 Caratteristiche generali dell'immobile
- 2.2 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
 - 2.2.a Verifica di regolarità edilizia, urbanistica e agibilità del bene
- 2.3 Descrizione e caratteristiche dell'appartamento
 - 2.3.a Atti catastali identificativi
 - 2.3.b Consistenza (dati metrici)
- 2.4 Stato di possesso dell'immobile
 - 2.4.a Esistenza di formalità, vincoli e oneri esistenti sul bene
- 2.5 Indagini e ricerca di mercato
- 2.6 Valutazione
- 2.7 Conclusioni della relazione peritale
- 3. Sintesi della relazione peritale

1. Introduzione alle operazioni peritali

In adempimento all'incarico provvedevo, preliminarmente, ai necessari sopralluoghi ed accertamenti.

In data 07.07.2011, previa comunicazioni alle parti (cfr all. n.2), - avv. “**omissis**” rappresentante e difensore della “**omissis**” (parte creditrice), e sigg. “**omissis**” e “**omissis**” (debitori esecutati) -, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, mi recavo presso i luoghi per i quali è causa; in tale occasione, assistito dal collaboratore ing. Massimo Trotta, dopo aver riscontrato la sola presenza del sig. “**omissis**”, davo inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico, così come da verbale allegato (cfr all. n.3).

2. Determinazione del valore di mercato di un appartamento destinato a civile abitazione

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione.

La seguente relazione tecnico economica è così articolata:

- una prima parte descrittiva in cui si riportano le caratteristiche generali, gli identificativi catastali ed i dati metrici dell'unità immobiliare;
- una seconda parte in cui si illustrano le indagini e la ricerca di mercato eseguite, la valutazione dell'unità oggetto di causa e, per finire, le conclusioni.

2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che seppur collocato nella zona Ovest del territorio della città di Scafati, a circa 300 mt dal confine con Pompei, può ritenersi comunque posizionato in quella che viene individuata come zona centrale di Scafati. Più precisamente il corpo di fabbrica si trova al Corso Nazionale n. “**omissis**” (ex Corso Umberto I, n. “**omissis**”), zona in cui la viabilità è da considerarsi buona, quanto più perché servita anche dal vicino svincolo autostradale “Pompei Est-Scafati” della A3; il comprensorio è servito, inoltre, da una doppia linea di trasporto pubblico su gomma, mentre la stazione ferroviaria della linea Napoli-Nocera-Salerno dista circa 700 mt.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio in cui è posto l'appartamento oggetto di stima, risulta mediocre, a causa di mancate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; tale affermazione discende dall'attuale stato di fatto rinvenuto e riscontrato all'atto del sopralluogo, sia delle facciate e delle solette dei balconi e sia delle parti comuni interne, quale il porticato e il vano scala, così come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (cfr all. n.4).

L'unità immobiliare in questione, posta al secondo piano, è raggiungibile solo mediante una rampa di scale condominiale posta sulla destra di chi dal Corso Nazionale accede al porticato individuato dal civico “**omissis**”, in quanto il fabbricato risulta privo di ascensore; giunti al pianerottolo del secondo impalcato si riscontra la presenza di un'unica porta di caposcala; quest'ultima consente di accedere alla loggia comune dalla quale poi si accede all'unità pignorata, collocata sulla sinistra (cfr all. n.5).

2.2 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 23.09.2011 con prot. n.0023130/2011 e rilasciato in data 03.10.2011, si evince che secondo il vigente P.R.G., pubblicato nel B.U.R.C. della Regione Campania n.32 dello 08.06.1998, la particella n.

“**omissis**” del fol 16 ricade in zona A “sottozona A5”, ovvero: zona A di interesse storico-ambientale e sottozona A5 altri insediamenti connessi con il nucleo centrale (cfr all. n.6).

2.2.a Verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene con dichiarazione di agibilità

Per quanto attiene la regolarità edilizia e urbanistica del bene, sempre in data 23.09.2011 con n. di prot. 002132/2011, il sottoscritto faceva richiesta anche di documentazione relativa al fabbricato in cui ricade l'unità pignorata, facendo riferimento non solo ad eventuali domande/istanze presentate a nome dei due convenuti, ma anche a nome dei precedenti proprietari dell'immobile rinvenuti nell'atto di compravendita, ottenuto dallo scrivente per richiesta fatta al sig. “**omissis**” (cfr all. n.7).

Da tale istanza nulla emergeva in ordine alla documentazione urbanistica, così come confermato anche dai certificati rilasciati dai vari dirigenti delle diverse aree di sviluppo del territorio (cfr all. n.8), fatta eccezione per l'ufficio in cui sono archiviate le “vecchie” Licenze Edilizie; infatti, visionando l'elenco dei richiedenti sono state rinvenute due pratiche, entrambe risalenti al 1950 ed intestate al sig. “**omissis**”, coniuge della sig.ra “**omissis**”, ed una pratica del 1963 intestata proprio a quest'ultima.

Entrando nel merito, ad interessare sono le due pratiche del 1950, ovvero la n. 131 e 132, con le quali i coniugi “**omissis**” e “**omissis**” chiedono autorizzazione per la sopraelevazione del secondo piano dell'edificio in cui ricade il bene pignorato; con la pratica n. “**omissis**” (cfr all. n.9) si chiedeva, infatti, la sopraelevazione del lato Ovest, mentre con la pratica n. “**omissis**” (cfr all. n.10) la sopraelevazione del lato Est.

Visionando gli elaborati grafici si nota che l'unità oggetto di stima corrisponde in linea di massima all'appartamento realizzato mediante la seconda richiesta (lato Est); si è utilizzata la dizione “linea di massima” in quanto risultano evidenti alcune modifiche che nel corso degli anni l'unità immobiliare ha subito, ovvero a) il distacco della stanza posta a Sud-Ovest con affaccio sul Corso Nazionale, b) la traslazione di alcuni tramezzi interni, c) la chiusura delle aperture poste sulla parete Est, d) l'inglobamento di una porzione di pianerottolo, e più precisamente la parte posta più a sud, oggi facente parte del tinello, e) lo spostamento della porta di caposcala. Per una più chiara e rapida comprensione di quanto descritto si sono rappresentate (con penna rossa) su una copia della planimetria tutte le modifiche elencate (cfr all. n.11).

Per quanto concerne la pratica n. “**omissis**” del 1963 intestata alla sola sig.ra “**omissis**”, seppur i lavori fanno riferimento allo stabile in cui è collocata l’unità immobiliare oggetto di causa, nessun opera vede coinvolgere l’appartamento pignorato. Infatti, come si evince dalla descrizione particolareggiata delle opere, i lavori fanno riferimento solo al piano terra e al piano primo (cfr all. n.12).

La ricerca di eventuali altre pratiche presentate presso la Casa Comunale si sono definitivamente concluse dopo aver verificato dal certificato di morte del sig. “**omissis**” che lo stesso era deceduto nel 1977 (cfr all. n.13); tale consapevolezza garantiva che nessuna altra pratica a nome del sig. “**omissis**” potesse essere stata presentata, in quanto nell’elenco delle Licenze Edilizie le uniche pratiche rinvenute sono le due già citate e descritte, mentre risulta impossibile l’aver esibito richieste agl’altri uffici competenti (uff. 219, uff. condoni e uff. D.I.A.) in quanto tutti istaurati dopo la data del decesso.

C’è da dire che la ricerca di ulteriori pratiche edilizie è stata così spinta in quanto lo stato di fatto del fabbricato si discosta da ciò che i documenti descrivono, soprattutto per l’ampliamento della facciata Nord. Infatti, esaminando il grafico “pianta” della pratica n. 132 (cfr all. n.10), si nota che la parete Nord del vano scala risega così come si sviluppa il pianerottolo, mentre dalla lettura delle foto, scattate dal sottoscritto all’atto dell’accesso, si intuisce facilmente che la facciata Nord non presenta l’indicata risega, ma si sviluppa in modo lineare oltre che a presentare due balconi, uno al primo e uno al secondo piano (cfr all. n.4 – foto n.5 e 6). Inoltre, tale ampliamento ha consentito di poter spostare la porta di caposcala dalla sua posizione originaria a quella attuale, con la successiva annessione della porzione di pianerottolo al bene pignorato.

Vi è da dire che tali lavori non sono da ritenersi tassativamente abusivi; infatti, trattandosi di opere eseguite su beni comuni, le eventuali richieste di autorizzazione presentate presso gli Enti di competenza potrebbero risultare intestate ad altri soggetti, ovvero ad un possibile amministratore dell’epoca o addirittura ad un condomino nominato quale rappresentante dello stabile. Per quanto riguarda l’appartamento pignorato si può affermare, come già precedentemente indicato, che le anomalie principali riguardano il distacco della stanza posta a Sud-Ovest e l’ampliamento verso Nord sul ballatoio; anomalie che restano pur sempre confinate

internamente alla volumetria del fabbricato. A riguardo, come si illustrerà nel prosieguo, si è provveduto a rappresentare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio l'attuale stato dei luoghi.

In conclusione si fa presente che nessun certificato di abitabilità è stato rinvenuto tra le tre pratiche visionate.

Circa l'esistenza della dichiarazione di agibilità del fabbricato si riporta e riferisce che la prima norma che introduceva tale certificato risale al Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che recita:

❖ **ART. 220**

I progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia.

❖ **ART. 221**

Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo, è punito con l'ammenda da lire duecento a duemila.

Inoltre, per completezza dei fatti si riporta di seguito quanto citano gli art. 7 e 8 della legge n. 1086 del 5 novembre 1971:

❖ **art. 7**

- 1. Tutte le opere di cui all'art. 1 debbono essere sottoposte a collaudo statico.*
- 2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno 10 anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.*
- 3. La nomina del collaudatore spetta al committente il quale ha l'obbligo di comunicarla al Genio civile entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori. Il committente preciserà altresì i termini di tempo entro i quali dovranno essere completate le operazioni di collaudo.*
(si veda ora l'articolo 2 del d.P.R. n. 425 del 1994)
- 4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, nel termine indicato nel comma precedente, all'ordine*

provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

5. Il collaudatore deve redigere 2 copie del certificato di collaudo e trasmetterle all'Ufficio del Genio civile, il quale provvede a restituirne una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da consegnare al committente.

6. Per le opere costruite per conto dello Stato e degli enti di cui all'ultimo comma dell'art.4, gli obblighi previsti dal terzo e dal quinto comma del presente articolo non sussistono.

❖ art. 8

1. Per il rilascio di licenza d'uso o di abitabilità, se prescritte, occorre presentare all'ente preposto una copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio civile, dell'avvenuto deposito ai sensi del precedente art. 7.

2.3 Descrizione e caratteristiche dell'appartamento

All'appartamento di che trattasi, come già precedentemente illustrato, si accede da una loggia coperta comune previo l'ingresso in tale area dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del secondo piano; si precisa che quest'ultimo livello è raggiungibile solo mediante la rampa di scale condominiale in quanto lo stabile è privo dell'impianto d'ascensore.

L'appartamento risulta così costituito:

- ingresso/disimpegno, piccolo angolo cottura (tinello), bagno, ripostiglio, due camere e balcone. Si fa presente che le due camere sono comunicanti tra di loro, ovvero, l'accesso alla seconda camera avviene soltanto mediante l'attraversamento della prima (cfr all. n.5).

La pavimentazione di tutti gli ambienti interni è realizzata in grès porcellanato decorato, ma nel tinello e nel bagno al di sopra di tale piastrella è stata posta in opera un'ulteriore pavimentazione sempre in grès, di color bianco.

Le pareti sono rifinite con pittura lavabile ad esclusione dei soli ambienti tinello e bagno, rivestiti fino ad un'altezza di circa 1,75 mt con piastrelle di ceramica; si segnala a riguardo l'indecoroso stato del rivestimento del bagno oggetto di interventi di demolizione, per consentire l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle tubazioni del vaso e della doccia, ma mai più ripristinato. Ancora, si segnala la presenza, nelle due camere, di marcati fenomeni di distacco di intonaco e di pittura lungo la parete Est, fenomeni legati in modo inequivocabile alle cospicue infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante lastrico solare. All'atto del sopralluogo

però le pareti risultavano asciutte, e ciò a sostegno di quanto dichiarato dal Sig. “omissis”, che mi riferiva dell’esecuzione di lavori di sistemazione del manto di guaina impermeabile.

Gli infissi dell’unità pignorata sia internamente che esternamente risultano in legno; a protezione del varco d’accesso dell’unità immobiliare, nonché delle due finestre del tinello e del bagno che affacciano sul vano scala si è riscontrata rispettivamente la presenza di un cancello metallico e di inferriate, mentre nessuna protezione esiste per le altre due finestre che affacciano sulla loggia comune.

In definitiva si può affermare che l’appartamento nel complesso si presenta in condizioni e con rifiniture carenti.

2.3.a Atti catastali identificativi

L’appartamento oggetto di causa risulta denunciato al N.C.E.U. del comune di Scafati al foglio 16, particella “omissis”, sub “omissis”, Cat A/4, cl 3 vani 3,5, R.C. 234,99 (cfr all. n.14), mentre dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio nessuna planimetria dell’unità immobiliare pignorata è stata rinvenuta; a tal proposito il sottoscritto, previo consenso del G.I., ha provveduto mediante pratica DOCFA alla presentazione della scheda planimetrica catastale (cfr all. n.15).

L’appartamento confina ad Est con altra unità immobiliare appartenente al fabbricato adiacente, a Nord con il vano scale, a Ovest con la loggia comune coperta e con un’altra unità immobiliare dello stesso immobile e a Sud si trova il Corso Nazionale.

2.3.b Consistenza (dati metrici)

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica di seguito, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso venuta fuori da opportune rilevazioni metriche.

Coefficienti ambienti accessori				
Appartamento	88,10 m ²	x	1.00	= 88,10 m ²
Balcone	1,54 m ²	x	0.33	= 0,51 m ²
Totale superficie da considerare				= 88,61 m ²

dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

2.4 Stato di possesso dell'immobile

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. “omissis”, dalla sig.ra “omissis”, debitori esecutati, e dalla loro prole, seppur in data 13.07.2009, con provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore R.G. “omissis” /2009, è stata omologata la separazione consensuale fra i due coniugi (cfr all. n.16). Si fa, infine, notare che il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente intestato per quote di ½ sia al sig. “omissis” che alla sig.ra “omissis”.

2.4.a Esistenza di formalità, vincoli e oneri esistenti sul bene

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Domande Giudiziali o altre Trascrizioni: Nessuna.
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- Iscrizioni
 - Iscrizione dello 03.06.2008 – Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio “omissis”/“omissis” del 23.05.2008 “IPOTECA VOLONTARIA” derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della “omissis”.
Contro “omissis” e “omissis”

- Iscrizione dello 05.08.2008 – Registro Particolare “**omissis**” Registro Generale “**omissis**”; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio “**omissis**”/“**omissis**” del 29.07.2008 “IPOTECA VOLONTARIA” derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della “**omissis**”.
Contro i sigg. “**omissis**” e “**omissis**”
- Pignoramenti e altri trascrizioni:
 - Trascrizione del 13.08.1974 - Registro Particolare “**omissis**” Registro Generale “**omissis**”; “ATTO DI ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE”.
A favore della sig.ra “**omissis**” (defunta)
Contro la sig.ra “**omissis**” (defunta)
 - Trascrizione del 26.03.2007 - Registro Particolare “**omissis**” Registro Generale “**omissis**”; Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio “**omissis**” /“**omissis**” dello 04.01.2007 “ATTO PER CAUSA DI MORTE” – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
A favore del sig. “**omissis**”
Contro la sig.ra “**omissis**” (defunta)
 - Trascrizione dello 03.06.2008 - Registro Particolare “**omissis**” Registro Generale “**omissis**”; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio “**omissis**”/“**omissis**” del 23.05.2008 “ATTO TRA VIVI” – COMPRAVENDITA.
A favore dei sigg. “**omissis**” e “**omissis**”
Contro il sig. “**omissis**”
 - Trascrizione del 19.01.2011 - Registro Particolare “**omissis**” Registro Generale “**omissis**”; Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore

Repertorio “omissis”/ “omissis” del 25.10.2010 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore della “omissis”.

Contro i sigg. “omissis” e “omissis”

Le notizie sopra elencate sono state estratte dal certificato notarile a firma del Notaio “omissis”, documento presente nelle produzioni di causa (cfr all. n.17). Il sottoscritto per meglio adempiere all’incarico ricevuto ha altresì provveduto ad effettuare un’ulteriore ispezione ipotecaria, che si allega alla presente, dalla quale è emersa la conformità di quanto indicato dal Notaio in riferimento all’unità immobiliare oggetto di perizia (cfr all. n.18).

ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:

- Spese fisse annue di gestione dell’immobile o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) : Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Altre spese: Nessuna;
- Cause in corso: Nessuna.

2.5 Indagini e ricerca di mercato

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare in esame, hanno rilevato che viene attribuito per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario (cfr all. n.19):

Abitazioni civili	€/m ² 2.238,70
-------------------	---------------------------

b) Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Le quotazioni di mercato relative agli appartamenti con destinazione d'uso per civile abitazione presenti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliari (cfr all. n.20) nella zona in cui ricade l'immobile, risultano essere:

	MIN €/m ²	MAX €/m ²
Abitazioni civili di tipo economico	1.800,00	2.150,00

2.6 Valutazione

Si procede, ora, alla valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità, prendendo come riferimento il valore minimo rilevato al punti b) del precedente paragrafo; la scelta è ricaduta sul valore minimo per tener conto delle caratteristiche del bene pignorato. Inoltre, sarà preso in esame anche il valore unitario medio individuato al punto a), seppur dalle indagini di mercato si sono rinvenuti per lo più prezzi di abitazioni aventi caratteristiche medie; ma ovviamente tale importo sarà sottoposto all'applicazione di coefficienti di differenziazione, ovvero numeri moltiplicatori che permetteranno di correggere la quotazione media di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare rispetto a quelle tipiche dei beni simili scelti come riferimenti.

Quindi, il valore unitario di 2.238,70 €/m² sarà moltiplicato per i seguenti coefficienti ritenuti dal sottoscritto, opportuni per il caso in esame:

- 0,90 popolare condizione scadente;
- 0,90 scarsa illuminazione e aerazione dell'intero appartamento;
- 0,98 non esiste parcheggio comune;
- 0,95 per stanze passanti;
- 0,90 coefficiente di piano per immobile senza ascensore;

Moltiplicando tra loro tutti i coefficienti di differenziazione, si ottiene il Coefficiente Globale Unico:

$$C.G.U. = 0,90 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,90 = 0,6787$$

Alla luce di quanto sopra riportato, moltiplicando il C.G.U. per il valore medio unitario di mercato (€ 2.238,70) si ottiene:

$$\text{€/mq } 2.238,70 \times 0,6787 = \text{€/mq } 1.519,40$$

ovvero, il valore medio unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile riferito al bene pignorato in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche raffrontate e rapportate a quelle dei beni individuati nel mercato immobiliare.

A tal punto per ottenere il più probabile valore di compravendita da assegnare al metro quadro di superficie lorda vendibile basterà mediare quest'ultimo valore con il valore minimo individuato al punto b), ovvero:

$$(1.519,40 + 1.800,00) / 2 = 1.659,70 \text{ €/mq}$$

Applicando il sopradetto valore unitario alla superficie del bene, si ottiene:

Consistenza (m ²)	x	valore unitario (€/m ²)	=	Valutazione
88,61 m ²	x	1.659,70 €/m ²	=	€ 147.066,02

2.7 Conclusioni della relazione peritale

Il valore dell'unità immobiliare sito al Corso Nazionale n. **“omissis”** (ex Corso Umberto I n. **“omissis”**) del comune di Scafati (SA), valutato con riferimento ad un procedimento di stima sintetico comparativo, è risultato pari ad € 147.066,02 che si arrotondano ad € **147.000,00**.

I proprietari dell'immobile risultano essere i sigg. **“omissis”** e **“omissis”** con quote pari ad ½ cadauno; gli stessi, unitamente ai propri figli, risultano essere gli attuali utilizzatori dell'appartamento.

3. Sintesi della relazione peritale

Unità immobiliare sita nel comune di Scafati (SA), al Corso Nazionale n. “**omissis**” (ex Corso Umberto I n. “**omissis**”), costituita da appartamento posto al secondo piano; l’accesso avviene da una loggia comune coperta, quest’ultima raggiungibile solo mediante la rampa scale condominiale, dato che il fabbricato è sprovvisto dell’impianto d’ascensore, e previo il passaggio attraverso l’unica porta di caposcala posta sul pianerottolo del secondo piano.

L’appartamento è così costituito:

- ingresso/disimpegno, piccolo angolo cottura (tinello), bagno, ripostiglio, due camere e balcone. Si fa presente che le due camere sono comunicanti tra di loro, ovvero, l’accesso alla seconda camera avviene soltanto mediante l’attraversamento della prima. La pavimentazione degli interni è in parte in grès porcellanato ed in parte in segato di marmo.

L’appartamento nel complesso presenta rifiniture mediocri. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile ad esclusione delle sole zone tinello e bagno rivestite fino ad altezza di circa 1,75 mt con piastrelle in ceramica; si segnala a riguardo l’indecoroso stato del rivestimento del bagno nonché la presenza, nelle due camere, di marcati fenomeni di distacco di intonaco e di pittura lungo la parete Est, fenomeni generati in modo inequivocabile dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante lastrico solare. All’atto del sopralluogo però le pareti risultavano asciutte, e ciò a sostegno di quanto dichiarato dal sig. “**omissis**”, che mi riferiva dell’esecuzione di lavori di sistemazione del manto di guaina impermeabile.

L’unità immobiliare risulta denunciata al N.C.E.U. del comune di Scafati al foglio 16, particella “**omissis**”, sub “**omissis**”, Cat A/4, cl 3 vani 3,5, R.C. 234,99.

Si fa presente che dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio nessuna planimetria dell’unità immobiliare pignorata è stata rinvenuta; a tal proposito il sottoscritto, previo consenso del G.I., ha provveduto mediante pratica DOCFA alla presentazione della scheda planimetrica catastale. Dalla stessa scheda si legge che l’appartamento confina, ad Est con altra unità immobiliare appartenente al fabbricato adiacente, a Nord con il vano scala, a

Ovest con la loggia comune coperta e con un'altra unità immobiliare dello stesso immobile e a Sud si trova il Corso Nazionale.

Attualmente l'immobile è occupato sia dal sig. **"omissis"** e sia dalla sig.ra **"omissis"**, ad oggi separati, nonché dai figli dei due debitori esecutati.

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato, mediante sopraelevazione, nei primi anni '50, ma non è stato rinvenuto nessun certificato di abitabilità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Domande Giudiziali o altre Trascrizioni: Nessuna.
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- Iscrizioni
 - Iscrizione dello 03.06.2008 – Registro Particolare **"omissis"** Registro Generale **"omissis"**; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio **"omissis"/"omissis"** del 23.05.2008 **"IPOTECA VOLONTARIA"** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della **"omissis"**.
Contro **"omissis"** e **"omissis"**
 - Iscrizione dello 05.08.2008 – Registro Particolare **"omissis"** Registro Generale **"omissis"**; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio **"omissis"/"omissis"** del 29.07.2008 **"IPOTECA VOLONTARIA"** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della **"omissis"**.

Contro i sigg. “omissis” e “omissis”

- Pignoramenti e altre trascrizioni:

- Trascrizione del 13.08.1974 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; “ATTO DI ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE”.

A favore della sig.ra “omissis” (defunta)

Contro la sig.ra “omissis” (defunta)

- Trascrizione del 26.03.2007 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio “omissis” /“omissis” dello 04.01.2007 “ATTO PER CAUSA DI MORTE” – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

A favore del sig. “omissis”

Contro la sig.ra “omissis” (defunta)

- Trascrizione dello 03.06.2008 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio “omissis”/“omissis” del 23.05.2008 “ATTO TRA VIVI” – COMPRAVENDITA.

A favore dei sigg. “omissis” e “omissis”

Contro il sig. “omissis”

- Trascrizione del 19.01.2011 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio “omissis”/ “omissis” del 25.10.2010 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore della “omissis”.

Contro i sigg. “omissis” e “omissis”

Le notizie sopra elencate sono state estratte dal certificato notarile a firma del Notaio “**omissis**”, documento presente nelle produzioni di causa. Il sottoscritto per meglio adempiere all’incarico ricevuto ha altresì provveduto ad effettuare un’ulteriore ispezione ipotecaria, dalla quale è emersa la conformità di quanto indicato dal Notaio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese fisse annue di gestione dell’immobile o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) : Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Altre spese: Nessuna;
- Cause in corso: Nessuna.

Il prezzo base è di € **147.000,00** (Euro centoquarantasette/00).

La proprietà dell’unità pignorata risulta essere per ½ del sig. “**omissis**” e per ½ della sig.ra “**omissis**”; i due esecutati all’atto dell’acquisto dell’appartamento, si trovavano in regime di comunione dei beni, così come si evince anche dalla visura catastale.

Tanto si rassegna a supporto del vero e senza alcun’altra riflessione, per ottemperare al mandato conferitomi e, grato per l’incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Nocera Inferiore, lì 14.11.2011

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Petrosino

SEGUE ELENCO ALLEGATI

Ing. Giuseppe PETROSINO

*via G. Matteotti n. 54 – 84014 Nocera Inferiore (SA)
Tel/Fax: 081.927100 – Cell.: 3206809450
e-mail:ing.gpetrosino@alice.it*

3. Sintesi della relazione peritale

Unità immobiliare sita nel comune di Scafati (SA), al Corso Nazionale n. “**omissis**” (ex Corso Umberto I n. “**omissis**”), costituita da appartamento posto al secondo piano; l’accesso avviene da una loggia comune coperta, quest’ultima raggiungibile solo mediante la rampa scale condominiale, dato che il fabbricato è sprovvisto dell’impianto d’ascensore, e previo il passaggio attraverso l’unica porta di caposcala posta sul pianerottolo del secondo piano.

L’appartamento è così costituito:

- ingresso/disimpegno, piccolo angolo cottura (tinello), bagno, ripostiglio, due camere e balcone. Si fa presente che le due camere sono comunicanti tra di loro, ovvero, l’accesso alla seconda camera avviene soltanto mediante l’attraversamento della prima. La pavimentazione degli interni è in parte in grès porcellanato ed in parte in segato di marmo.

L’appartamento nel complesso presenta rifiniture mediocri. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile ad esclusione delle sole zone tinello e bagno rivestite fino ad altezza di circa 1,75 mt con piastrelle in ceramica; si segnala a riguardo l’indecoroso stato del rivestimento del bagno nonché la presenza, nelle due camere, di marcati fenomeni di distacco di intonaco e di pittura lungo la parete Est, fenomeni generati in modo inequivocabile dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante lastrico solare. All’atto del sopralluogo però le pareti risultavano asciutte, e ciò a sostegno di quanto dichiarato dal sig. “**omissis**”, che mi riferiva dell’esecuzione di lavori di sistemazione del manto di guaina impermeabile.

L’unità immobiliare risulta denunciata al N.C.E.U. del comune di Scafati al foglio 16, particella “**omissis**”, sub “**omissis**”, Cat A/4, cl 3 vani 3,5, R.C. 234,99.

Si fa presente che dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio nessuna planimetria dell’unità immobiliare pignorata è stata rinvenuta; a tal proposito il sottoscritto, previo consenso del G.I., ha provveduto mediante pratica DOCFA alla presentazione della scheda planimetrica catastale. Dalla stessa scheda si legge che l’appartamento confina, ad Est con altra unità immobiliare appartenente al fabbricato adiacente, a Nord con il vano scala, a

Ovest con la loggia comune coperta e con un'altra unità immobiliare dello stesso immobile e a Sud si trova il Corso Nazionale.

Attualmente l'immobile è occupato sia dal sig. **"omissis"** e sia dalla sig.ra **"omissis"**, ad oggi separati, nonché dai figli dei due debitori esecutati.

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato, mediante sopraelevazione, nei primi anni '50, ma non è stato rinvenuto nessun certificato di abitabilità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Domande Giudiziali o altre Trascrizioni: Nessuna.
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- Iscrizioni
 - Iscrizione dello 03.06.2008 – Registro Particolare **"omissis"** Registro Generale **"omissis"**; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio **"omissis"/"omissis"** del 23.05.2008 **"IPOTECA VOLONTARIA"** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della **"omissis"**.
Contro **"omissis"** e **"omissis"**
 - Iscrizione dello 05.08.2008 – Registro Particolare **"omissis"** Registro Generale **"omissis"**; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio **"omissis"/"omissis"** del 29.07.2008 **"IPOTECA VOLONTARIA"** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
A favore della **"omissis"**.

Contro i sigg. “omissis” e “omissis”

- Pignoramenti e altri trascrizioni:

- Trascrizione del 13.08.1974 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; “ATTO DI ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE”.

A favore della sig.ra “omissis” (defunta)

Contro la sig.ra “omissis” (defunta)

- Trascrizione del 26.03.2007 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio “omissis” /“omissis” dello 04.01.2007 “ATTO PER CAUSA DI MORTE” – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

A favore del sig. “omissis”

Contro la sig.ra “omissis” (defunta)

- Trascrizione dello 03.06.2008 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Coppa Francesco Repertorio “omissis”/“omissis” del 23.05.2008 “ATTO TRA VIVI” – COMPRAVENDITA.

A favore dei sigg. “omissis” e “omissis”

Contro il sig. “omissis”

- Trascrizione del 19.01.2011 - Registro Particolare “omissis” Registro Generale “omissis”; Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio “omissis”/ “omissis” del 25.10.2010 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore della “omissis”.

Contro i sigg. “omissis” e “omissis”

Le notizie sopra elencate sono state estratte dal certificato notarile a firma del Notaio “**omissis**”, documento presente nelle produzioni di causa. Il sottoscritto per meglio adempiere all’incarico ricevuto ha altresì provveduto ad effettuare un’ulteriore ispezione ipotecaria, dalla quale è emersa la conformità di quanto indicato dal Notaio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese fisse annue di gestione dell’immobile o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) : Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna così come riferito dall’occupante;
- Altre spese: Nessuna;
- Cause in corso: Nessuna.

Il prezzo base è di € **147.000,00** (Euro centoquarantasette/00).

La proprietà dell’unità pignorata risulta essere per ½ del sig. “**omissis**” e per ½ della sig.ra “**omissis**”; i due esecutati all’atto dell’acquisto dell’appartamento, si trovavano in regime di comunione dei beni, così come si evince anche dalla visura catastale.

Tanto si rassegna a supporto del vero e senza alcun’altra riflessione, per ottemperare al mandato conferitomi e, grato per l’incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Nocera Inferiore, lì 14.11.2011

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Petrosino

SEGUE ELENCO ALLEGATI

Ing. Giuseppe PETROSINO

*via G. Matteotti n. 54 – 84014 Nocera Inferiore (SA)
Tel/Fax: 081.927100 – Cell.: 3206809450
e-mail:ing.gpetrosino@alice.it*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO



Balcone dell'appartamento pignorato

Foto n.1 - Inquadramento generale; Corso Nazionale direzione Salerno



Foto n.2 - Inquadramento generale; Corso Nazionale direzione Napoli



Foto n.3 – Facciata principale dell'edificio



Foto n.4 – Interno della corte comune; Piano terra



Foto n.5 – Porzione della facciata interna dell'edificio



Foto n.6 – Porzione della facciata interna dell'edificio



Foto n.8 – Vano scale; rampa tra primo e secondo piano



Foto n.7 – Porzione della facciata interna dell'edificio



Foto n.9 – Pianerottolo di smonto e porta di caposala che consente l'accesso alla loggia comune



Foto n.10 – Vista della loggia comune e ingresso dell'appartamento pignorato



Foto n.13 – Camera 1



Foto n.11 – Disimpegno



Foto n.14 – Fenomeni di infiltrazioni e umidità presenti all'interno della camera 1



Foto n.12 – Camera 1



Foto n.15 – Ulteriori fenomeni di infiltrazioni e umidità presenti all'interno della camera 1



Foto n.16 – Camera 2



Foto n.17 – Camera 2



Foto n.18 – Fenomeni di infiltrazioni e umidità presenti all'interno della camera 2



Foto n.19 – Ripostiglio



Foto n.20 – Bagno



Foto n.21 – Particolare bagno



Foto n.22 – Particolare bagno



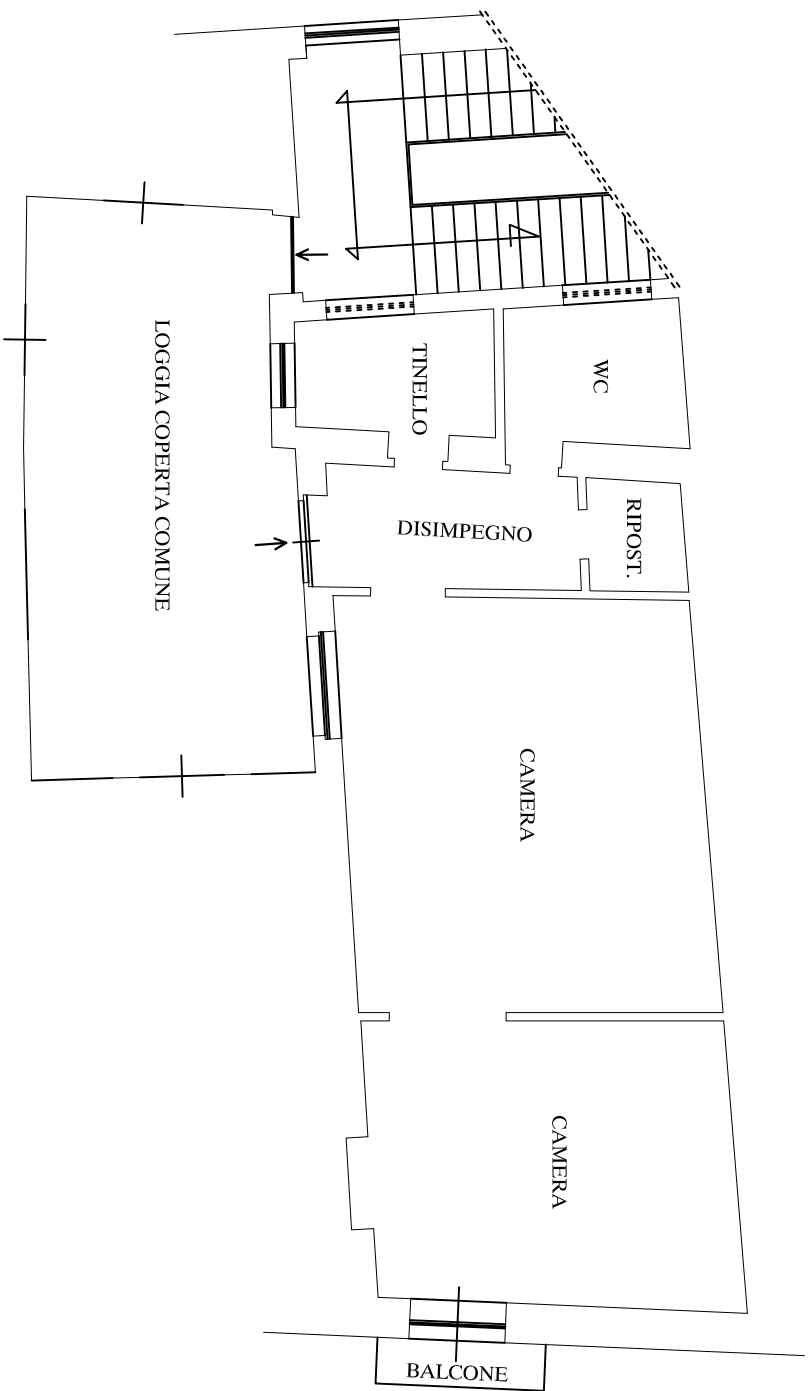
Foto n.23 – Particolare bagno



Foto n.24 – Ingresso tinello



Foto n.25 – Tinello

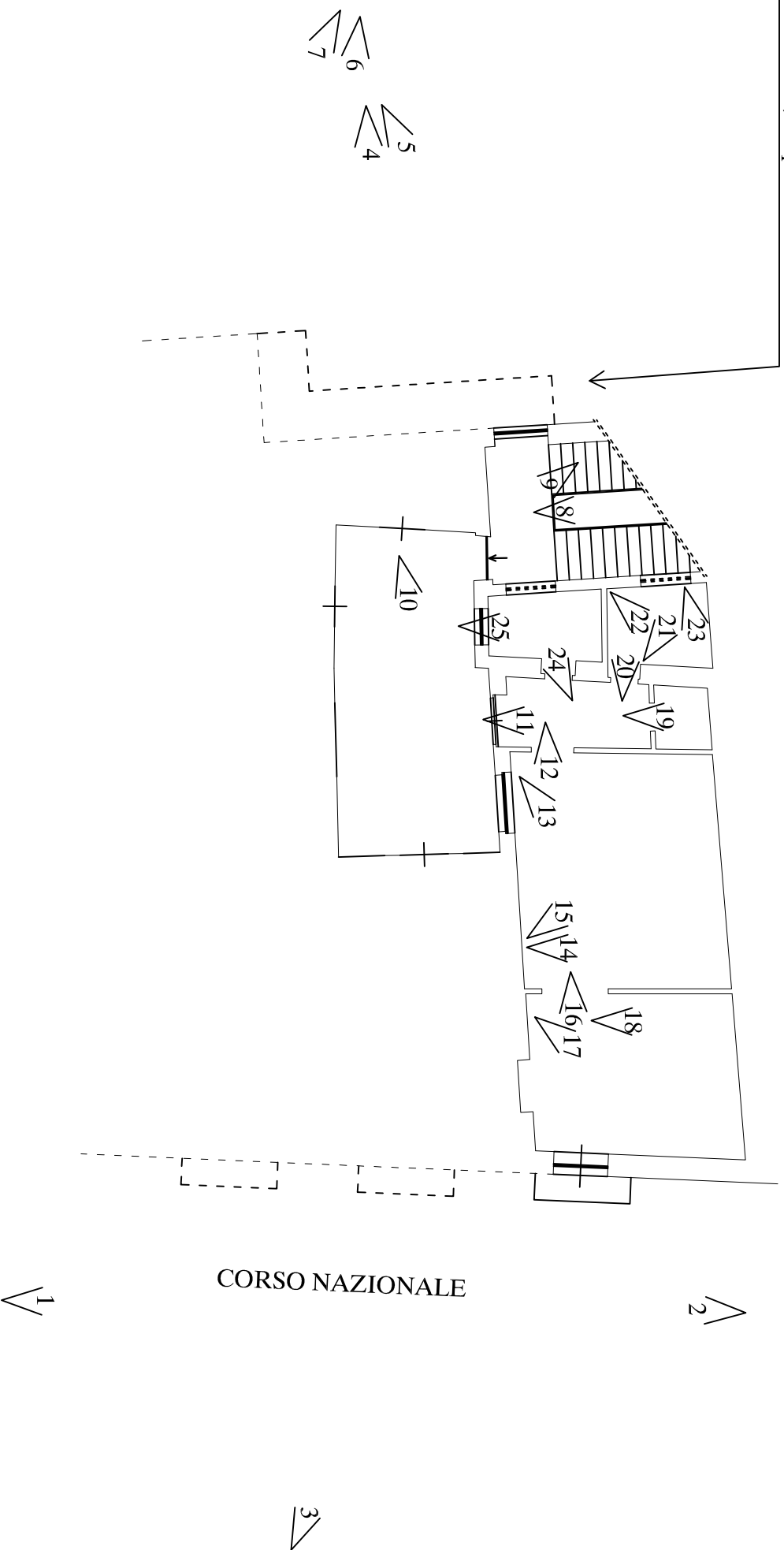


CORSO NAZIONALE

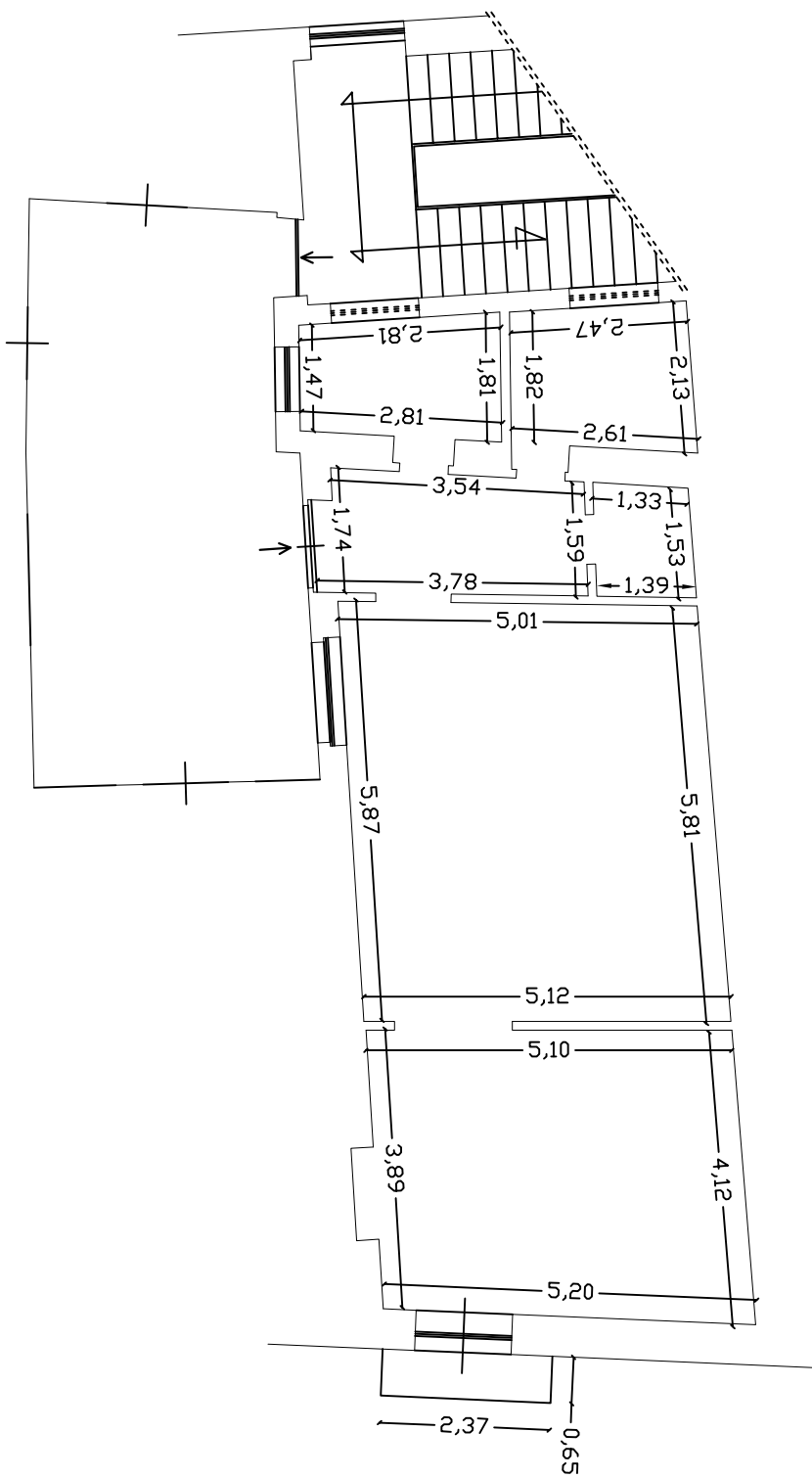
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:100

Rappresentazione solo schematica
della facciata, in quanto non rilevata



PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI SCATTO



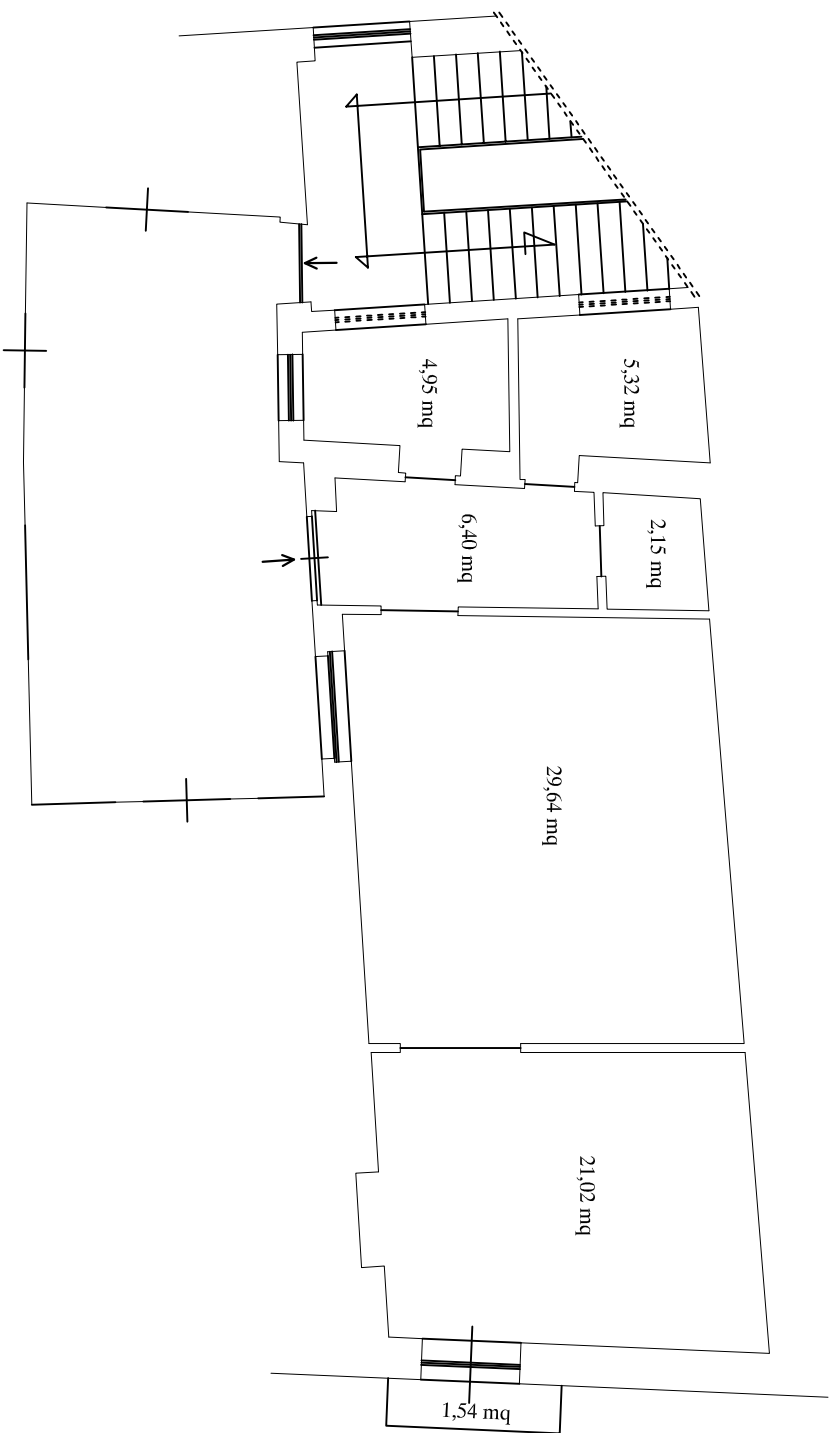
CORSO NAZIONALE

PLANIMETRIA QUOTATA

Scala 1:100

Superficie calpestabile (netta)
Superficie balcone

69,48 mq
1,54 mq



CORSO NAZIONALE

PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Scala 1:100

Appartamento in Vendita, Scafati



Disponiamo in vendita di appartamento composto da 2 vani ed acc.ri con ripostiglio , sito sul Corso Nazionale , Palazzo Cretella , posto al 4° piano con ascensore. Buono stato.

€ 170.000 | 68 m² | 2 locali

☆ Salva Annuncio
✉ Invia Email

Gabetti
FRANCHISING AGENCY

Appartamento in Vendita, Scafati



Zona centrale di Scafati, a pochi passi dal Corso Nazionale, ottima posizione , vendesi ampio app.to posto al 4° piano con ascensore di 125 mq ca. composto da 3 cam,sala, cucina, 2wc(1 in...

€ 270.000 | 125 m² | 4 locali

☆ Salva Annuncio
✉ Invia Email

Gabetti
FRANCHISING AGENCY

Trilocale secondo piano, Scafati



Appartamento in Vendita

SCAFATI CORSO NAZIONALE: INGRESSO, SALONE, CUCINA, 2CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO. Tel 0818508622 Cell 3357796217

€ 200.000 | 90 m² | 3 locali

☆ Salva Annuncio
✉ Invia Email
☎ 051546759



Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Riferimento:	A 911	Data annuncio:	19/09/2011
Locali:	3	Bagni:	1
Superficie:	90 m²	Cucina:	Abitabile
Piano:	2		

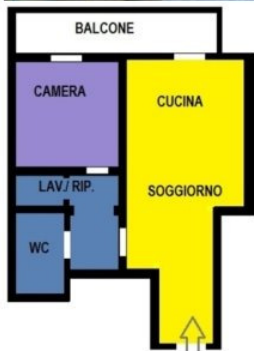
Descrizione

SCAFATI CORSO NAZIONALE: INGRESSO, SALONE, CUCINA, 2CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO.

Appartamento in Vendita a SCAFATI Corso Nazionale

Agenzia immobiliare SCAFATI - FERDINANDO ELEFANTE & C. SAS
VIA MARTIRI D'UNGHERIA,123 84018 SCAFATI 081.856.81.24 ag.scafati@professionecasa.it

Annunci
Agenzia immobiliare SCAFATI



Località	Scafati (SCAFATI)	Stato immobile	Buono
Indirizzo	Corso Nazionale	Locali	2
tipologia	Appartamento	Piano	Primo
Tipo contratto	Vendita	Metratura	60
Stato occupazione		Anno di costruzione	0
Tipo stabile		Esposizione	
Stato stabile		N° bagni	1
Piani stabile	0	Balconi	0
Descrizione ambienti		Prezzo immobile Euro	

Centralissimo - Appartamento in buone condizioni con cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio/lavanderia.

145.000,00 €

Bilocale corso Nazionale, Scafati

60 m² | 2 locali | 1 bagno | € 140.000

Calcola mutuo

Consulenza mutuo

indietro
1 di 8
avanti

Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Riferimento:	1	Data annuncio:	27/09/2011
Locali:	2	Bagni:	1
Superficie:	60 m²	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Balcone:	sì
Piano:	1	Totale Piani:	3
Con Ascensore:	sì	Box:	no
Giardino:	Nessuno	Stato:	Ristrutturato

Descrizione

Corso Nazionale - Appartamento in buone condizioni con pavimentazione uniforme, riscaldamento autonomo, composto da: soggiorno/cucina, camera, bagno, ripostiglio e lavanderia. Nel pressi di attività commerciali, e di utilità.

[Informazioni sull'annuncio](#)[Annunci simili](#)

Appartamento in vendita a Scafati

Indirizzo: Via Martiri d'Ungheria

Prezzo: 180.000 € |  [Calcola mutuo](#)

Riferimento: 566285

Superficie: 100 m²

Balcone: sì

Box: no

Locali: 4

Giardino: Nessuno

Data: 28/06/2011

Cucina: Abitabile

Piano: 1

Bagni: 1

Riscaldamento: Autonomo

Stato: Discreto

Ben collocato e servito, app. to in via M. D'Ungheria, palazzine INAcasa, 1° piano, di 4 vani+ripostiglio, cantina +cortiletto di proprietà.

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Centrale/VIA NAZIONALE - ZONA A VALLE DELLA
PROV.LE POGGIOMARINO-SCAFATI - VIA SANTA CROCE-VIA
S.PIETRO-VIA TRIVIO PASSANTI -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	7,9	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2150	L	7,7	9,2	L
Autorimesse	NORMALE	1200	1400	L	4,8	6,3	L
Box	NORMALE	1400	1800	L	6,1	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2900	L	8,6	12,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA