



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa	PRELIOS CREDIT SERVICING SPA MANDATARIA DI "BUONCONSIGLIO 4 SRL"
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	60/2020
Custode Giudiziario	Avv. Giuseppina Gambardella
Udienza modalità di vendita	16.01.2024

ORIGINALE agli atti del fascicolo

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



17 ottobre 2023

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa

OR
 LINE DEGLI IN
 PROVINCIA DI SALERNO
 DOTT. INGEGNERE
 DOMENICO
 APA
 Albo N
 4628



**INDICE**

- PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore	
Controllo preliminare:	Pag. 09
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- PARTE VALUTATIVA	Pag. 11
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 11
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 14
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 18
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 20
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 21
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 22
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 24
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 25
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 26
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 26
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 27
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 27
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 31
Risposta al Quesito 14 – acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	Pag. 32
- CONCLUSIONI	Pag. 32





1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con Provvedimento del 13 aprile 2023 del *G.E. Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **60/2020**.

Il sottoscritto Esperto, in data 17 aprile 2023 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal *G.E. Dott. LUIGI BOBBIO* sono i seguenti:

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.





✓ LE PARTI

RUOLO	NOMINATIVO	DIFENSORE
Creditore	Prelios Credit Servicing Spa mandataria di "BUONCONSIGLIO 4 SRL" € 25.530,27	Avv. Saletti Ferruccio
Debitore	Omissis	Non Costituito

Pag. 6 a 32

Si specifica che: "Banca Sella S.p.A." ha promosso il presente procedimento esecutivo, successivamente, con contratto di cessione in blocco di crediti pecuniari, la suddetta banca ha ceduto a "Buonconsiglio 4 Srl", il credito da essa vantato nei confronti della debitrice esecutata ed azionato nella presente espropriazione;

Per effetto di detta operazione il diritto di credito azionato da "Banca Sella S.p.A." nella presente procedura fa ora capo a "Buonconsiglio 4 Srl" e per essa la sua mandataria "Prelios Credit Servicing S.p.A."

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Gambardella Giuseppina

g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it





2) PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Apa Pietro, ha effettuato:

1° ACCESSO (esito negativo)

In data 18 maggio 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Sant'Egidio del Monte Albino (SA) in Via Orazio c/o S.P. 2b n° 158, presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 1° accesso (Allegato 03).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Gambardella Giuseppina, mentre nel cespite oggetto di pignoramento, nessuno è presente, pertanto si considera l'accesso con esito negativo e si rinvia a data da destinarsi. Le operazioni si concludono alle ore 15:45.

2° ACCESSO (esito positivo)

In data 08 giugno 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Sant'Egidio del Monte Albino (SA) in Via Orazio c/o S.P. 2b n° 158, presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 2° accesso (Allegato 04).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Gambardella Giuseppina, gli agenti dell'arma dei carabinieri della caserma di Pagani e il fabbro sig. omissis. A seguito di accesso forzoso, si effettua un rilievo metrico e fotografico del





locale. Si precisa che l'immobile è collegato, tramite una porta aperta, con un locale (sub 7) di proprietà terzi.

Il sottoscritto esperto si riserva ad effettuare i dovuti accertamenti. A questo punto il fabbro provvede ad effettuare la chiusura, con idoneo lucchetto, della porta di accesso all'unità posta al piano terra. Le operazioni si concludono alle ore 16:40.

Pag. 8 a 32



Figura 1 – Apertura forzata



Figura 2 – Apposizione nuovo lucchetto

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, presso lo studio notarile del Dott. D'Amaro Tommaso e presso la Conservatoria di Salerno. Svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.





SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verifica della completezza documentazione depositata ex art.567 c.p.c



Il cespite oggetto di pignoramento consiste in:

- Negozi sito nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Orazio c/o S.P. 2b n° 158 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 4 Particella 200 sub 1 ctg C/1, mq 39 - Piano Terra;

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **01/06/2020** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata il **29/07/2020** (58 giorni), quindi **entro i 60 giorni** così come previsto dall' ex art. 567.

Il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**,
Inoltre:

- La certificazione notarile sostitutiva risulta ultraventennale in quanto contiene gli estremi degli atti di acquisto dei beni pignorati trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (15/06/2020);





- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore procedente non ha depositato le Visure catastali storiche;
- Il creditore non ha depositato il **Certificato di stato Civile** (ma ha depositato il certificato di matrimonio) del debitore.

Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a reperire tale documento. Dal **Certificato di Stato Civile** acquisito (Allegato 10), il debitore risulta di stato coniugato dal 16/07/2001 optando per il regime di separazione dei beni;

- Il pignoramento è stato trascritto il 15/06/2020 ai nn. 16335/12404.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.

La documentazione presente nel fascicolo telematico è completa ed idonea, pertanto non occorre effettuare alcuna segnalazione preliminare all'Illustrissimo G.E.





3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

○○○

Pag. 11 a 32

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di un'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) ovvero:

- 1) Negozi sito nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Orazio c/o S.P. 2b n° 158 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 4 Particella 200 sub 1 ctg C/1, mq 39 - Piano Terra;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Tale bene è pervenuto all'esecutata in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. D'Amato Tommaso, del 30/07/2007 Rep. n° 56729/19626 trascritto il 01/08/2007 ai n.ri 41175/25204 (Allegato 8).

Si specifica che, nel sopra indicato atto l'esecutata ha comprato il bene in qualità di impresa individuale "OMISSIS" con sede in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Orazio n° 96 P. IVA: omissis.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione orto-foto (Satellitare/Catastale) dell'intera particella dove e posto il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento:





Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione



Mappa satellitare

Pag. 12 a 32



Mappa catastale



Sovrapposizione





Formazione dei Lotti: il cespite pignorato costituisce un unico lotto ovvero da un negozio.

LOTTO UNICO

Tipologia	Negozio							
Ubicazione	Via Orazio c/o S.P. 2b n° 158 - 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA) - Piano Terra							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	4	200	1	C/1	1	39 m ²	T°	€ 98,69
Confini	Nord-Est: con area urbana di altra proprietà (sub 5); Nord-Ovest: con autorimessa di altra proprietà (sub 3); Sud-Est: con via Orazio c/o S.P. 2b; Sud-Ovest: con magazzino di altra proprietà (sub 7).							

Pag. 13 a 32

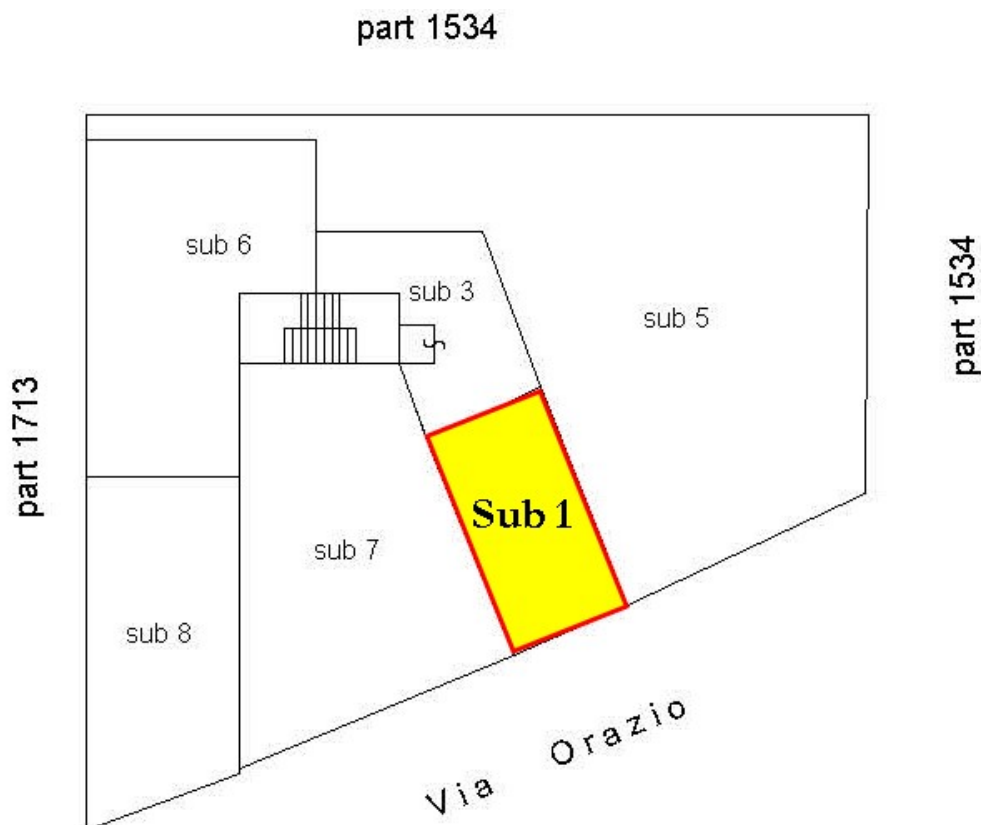


Figura 3 – Elaborato planimetrico Piano Terra Particella 200



**QUESITO N° 2**

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

○○○

LOTTO UNICO

Pag. 14 a 32

Tipologia	Negozio		
Ubicazione	Via Orazio c/o S.P. 2b n° 158 - 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA) - Piano Terra		
Superfici	Negozio	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 35,70
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 46,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta libera e in stato di abbandono.		
Descrizione	<u>Trattasi di un negozio con superficie calpestabile pari a mq 35,70.</u>		
	Esso è composto da un unico locale. L'altezza interna è di mt 4,15. L'unità, realizzata con muratura portante in tufo e solaio latero-cementizio, si presenta come un corpo indipendente anche se unito, sul lato Sud-Ovest, con un altro fabbricato. Sono presenti due finestre sulla parete Nord-Est ed una sulla parete Nord-Ovest.		
Accessi	Al bene vi si accede direttamente dalla strada pubblica (Via Orazio c/o S.P. 2b n° 158) dove è presente un'apertura della larghezza di circa mt 1,40.		
	È inoltre presente un ulteriore accesso posto sulla parete Sud-Ovest che conduce all'immobile contraddistinto al sub 7 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.		
Caratteristiche	L'unità, collocata sulla strada che conduce al valico di Chiunzi (strada che collega l'agro nocerino-sarnese con la costiera amalfitana), si presenta in pessime condizioni sia dal punto di visto statico che architettonico.		
	L'intonaco posto sul soffitto risulta completamente crollato con rottura di molte pignatte dovuto sicuramente a fenomeni di infiltrazioni proveniente dal lastrico solare. Anche sulle pareti,		





Pag. 15 a 32

	<p>sia interne che esterne, sono presenti notevoli distacchi di intonaco dovute all'infiltrazione e alla totale mancanza di manutenzione nonché allo stato di abbandono in cui versa l'immobile.</p> <p>Manca l'impianto elettrico (è presente solo un interruttore della luce ma chiaramente non funzionante e divelto). Sia le porte che le finestre risultano datate.</p> <p>L'unità necessita di una verifica statica.</p> <p>L'unità necessita di una totale ristrutturazione sia dal punto di vista statico che architettonico.</p>
<p>Attestato di prestazione energetica</p>	<p>Non è presente.</p>

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto:

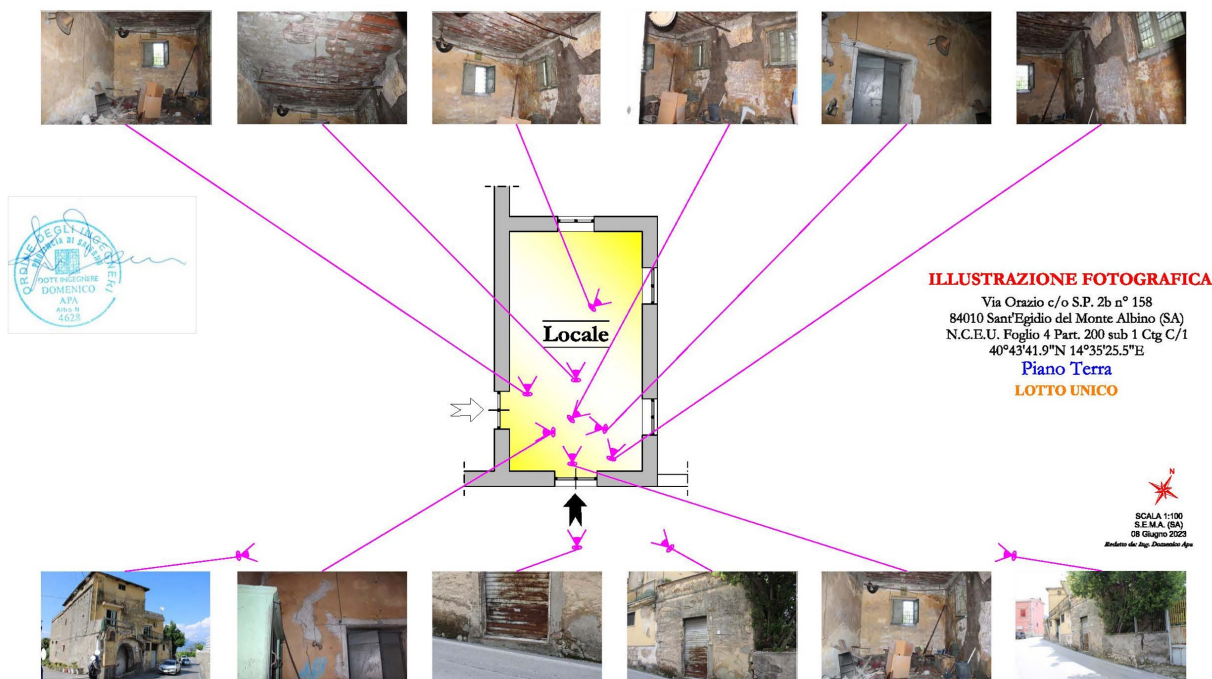


Figura 4 – Illustrazione fotografica Lotto unico





Figura 5 – Accesso negozio dalla strada



Figura 6 – Interno negozio



Figura 7 – Interno negozio, accesso da altra proprietà



Figura 8 – Interno negozio – Lato Nord-Est



Figura 9 – Interno negozio – Succielo crollato



Figura 10 – Esterno Negozio – Lato Nord-Ovest





Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani i

Metri quadri: i

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
<input type="text"/>	<input type="text" value="Mq"/>	

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

46 Mq

In assenza di pertinenze la superficie commerciale coincide con la superficie dell'immobile.



**QUESITO N° 3****Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.****Identificazione Catastale dei beni pignorati:****Lotto unico:**

- N.C.E.U. di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) Foglio 4, Particella 200, Sub 1, Cat. C/1 (Negozii e botteghe), Consistenza 39 m², in Visura catastale in ditta all' esecutata;

Pag. 18 a 32

Cronistoria catastale:**Unità immobiliare dal 30/08/2011:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. SA0514777 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 97150.1/2011)

Unità immobiliare dal 01/01/1992:

P VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 30/07/2007:

Omissis nata a POMPEI (NA) il 01/06/1975 (esecutata).

VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2007 Pubblico ufficiale D'AMARO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 56729 - TRASCRIZIONE N.25204/2007 Voltura n. 26505.1/2007 - Pratica n. SA0447125 in atti dal 29/08/2007

Situazione degli intestati dal 30/07/2007:

Omissis nata a POMPEI (NA) il 01/06/1975 (esecutata).

Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 56729 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25204.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 02/08/2007

Situazione degli intestati dal 09/07/1988:

omissis nato a ANGRI (SA) il 24/10/1938.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/07/1988 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 6339 registrato in data 19/01/1989 - Voltura n. 3.1/1989 in atti dal 11/08/1994





Confrontando il pignoramento del bene oggetto della presente relazione di stima, la nota di trascrizione e l'atto di provenienza dell'esecutato, non si rilevano difformità dei dati catastali tra gli stessi.

Pag. 19 a 32

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi grafici, documentazione catastale ed estratto di mappa (allegati 5-6-7-9).

Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità.
- ✓ **In Elaborato planimetrico:** nessuna difformità
- ✓ **Nella Mappa Catastale:** nessuna difformità
- ✓ **in Scheda Catastale:** Il bene oggetto di stima non risulta abbinato a nessuna planimetria catastale così come riportato nella schermata del portale del Catasto. Occorre regolarizzare tale mancanza con DOCFA a carico degli aggiudicatari con un costo quantificabile in € 500,00.

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetrica](#)

Convenzione: **APA DOMENICO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00168142015**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 189676830
Numero di richieste presentate: 1

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T371255	COMUNE SANTEGIDIO DEL MONTE ALBINO FGL 4 PART 200 SUB 1	27/04/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non abbinata.	A4

Figura 11 – Schermata portale Catasto



**QUESITO N° 4****Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

○○○

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un **Negozi**o con superficie calpestabile pari a mq 35,70 ubicato in Sant'Egidio del Monte Albino (SA), via Orazio c/o S.P. 2b n° 158 Piano T; il bene è composto da un solo locale. L'altezza interna è di mt 4,15. L'unità, collocata sulla strada che conduce al valico di Chiunzi (strada che collega l'agro nocerino-sarnese con la costiera amalfitana), si presenta in pessime condizioni sia dal punto di vista statico che architettonico.

L'intonaco posto sul soffitto risulta completamente crollato con rottura di molte pignatte dovuto sicuramente a fenomeni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare. Anche sulle pareti, sia interne che esterne, sono presenti notevoli distacchi di intonaco dovute all'infiltrazione e alla totale mancanza di manutenzione nonché allo stato di abbandono in cui versa l'immobile. Manca l'impianto elettrico (è presente solo un interruttore della luce ma chiaramente non funzionante e divelto). Sia le porte che le finestre risultano datate. L'unità necessita di una totale ristrutturazione sia dal punto di vista statico che architettonico. Il bene confina a Nord-Est, con area urbana di altra proprietà (sub 5), a Nord-Ovest, con autorimessa di altra proprietà (sub 3), a Sud-Est, con via Orazio c/o S.P. 2b e a Sud-Ovest, con magazzino di altra proprietà (sub 7).

È riportato nel **C.F.** del **Comune di Sant' Egidio del Monte Albino** al foglio **4**, p.lla **200**, sub **1**, Categoria **C/1**, classe 1, consistenza 39 m², rendita € 98,69; Il bene oggetto di stima non risulta abbinato a nessuna planimetria catastale. Il bene oggetto di stima, è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. Si necessita di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ai fini della regolarizzazione. **PREZZO BASE Euro 26.000,00;**





QUESITO N° 5

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

○○○

Il bene è pervenuto all'esecutata in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. D'Amaro Tommaso, del 30/07/2007 Rep. n° 56729/19626 trascritto il 01/08/2007 ai n.ri 41175/25204 (Allegato 8).

Si specifica che, nel sopra indicato atto l'esecutata ha comprato il bene in qualità di impresa individuale "OMISSIS con sede in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Orazio n° 96 P. IVA: omissis.

Come riportato nella relazione notarile, precedentemente al suddetto titolo sono presenti:

Certificato di denunciata successione, trascritta ai nn. 15975/14096 in data 08/06/1973 a seguito di atto amministrativo Ufficio del Registro di Salerno, numero di repertorio 14/222, contro l'eredità di Sorrentino Regina nata a Sant'Egidio del Monte Albino (SA) il 19/05/1909 ed ivi deceduta addì 07/08/1972, devoluta per legge in favore del coniuge Omissis nato a Corbara (SA) il 27/07/1913 (deceduto addì il 09/07/1988) e del figlio Omissis nato ad Angri il 24/10/1938. Risulta trascritta "accettazione tacita" in data 09/04/2019 ai nn. 14128/10904 a seguito di atto per Notaio Monica Giuseppe del 12/10/2001;

Donazione accettata, trascritta ai nn. 11270/9944 in data 12/08/1939 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Aniello Calabrese del 28/07/1939 con cui omissis fu omissis, riservandosi l'usufrutto per sé e per il coniuge omissis fu omissis, dona a omissis Regina l'immobile oggetto della presente.





QUESITO N° 6

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



Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il bene oggetto di stima, è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 così come riportato nell'atto di provenienza.

Pag. 22 a 32

Irregolarità edilizie/urbanistiche:

Non essendoci un titolo edilizio abbinato a tale bene, non è possibile eseguire un confronto.

Si necessita di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ai fini della regolarizzazione. Costo € 1.000,00.

Occorre inoltre provvedere, insieme al proprietario del confinante bene (sub 7), alla chiusura della porta che collega le due proprietà.

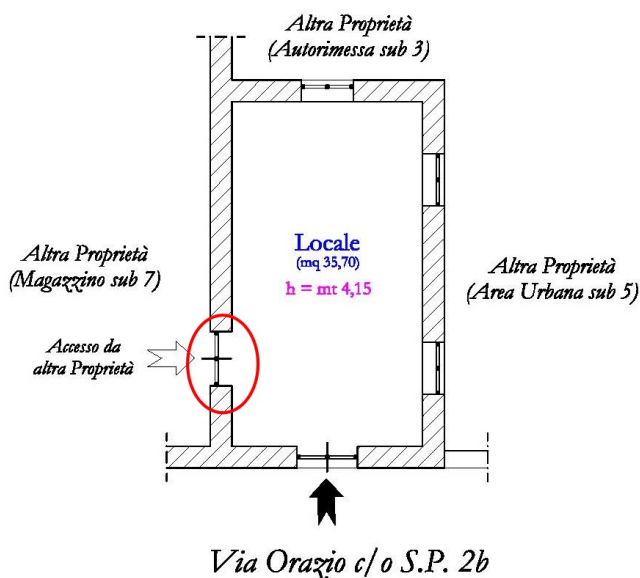


Figura 12 – Porta tra le due proprietà da chiudere





Inquadramento territoriale

Come riportato nelle cartografie (allegato 9), la sagoma del fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima ricade:

- ✚ Zona **F1 "RISPETTO STRADALEAE"** del P.R.G. del comune di Sant'Egidio del Monte Albino;
- ✚ Zona E4 "AREE AGRICOLE SPECIALI DI PROMOZIONE TERRITORIALE" del Piano Urbanistico Comunale – 3. Quadro Operativo Zonizzazione Generale del PUC;
- ✚ Zona Territoriale 4 "Riqualificazione Insediativa ed ambientale di 1° grado" del Piano Urbanistico Comunale – 1. Quadro conoscitivo Pianificazione sovraordinata – Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana.

Inoltre consultando la carta dei vincoli e delle risorse beni culturali paesaggistici-ambientali, storici – 1.3 Quadro conoscitivo del territorio comunale, la sagoma del fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima ricade:

- ✚ Aree tutelate per Legge (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 142 comma 1 – Lettera "C" Corsi d'acqua e relative sponde per 150 mt (Torrente Corbara);
- ✚ Altre aree tutelate – Aree di tutela paesistica (DM 21/10/1968 publ. G.U. 292 16/11/1968.

Infine l'immobile ricade in zona **R1** del Rischi frana e in zona **P1** Pericolosità frana.





QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta libero.

Canone di locazione di mercato:

Nello stato in cui riversa l'immobile (fatiscente, privo di utenze e di precarie condizioni stabili) non è possibile locarlo.





QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Dalla relazione notarile emerge che l'immobile oggetto della presente risulta gravato dalle seguenti formalità:

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 16335/12404 in data 15/06/2020, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 17/02/2020, numero di repertorio 566, a favore di BANCA SELLA SPA;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 20634/2629 in data 20/05/2016, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 04/05/2016 numero di repertorio 696, Importo Totale € 31.000,00 – Importo Capitale € 18.362,51 a favore di BANCA SELLA SPA..

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria (Allegato 12) risulta:

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 16335/12404 in data 15/06/2020, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 17/02/2020, numero di repertorio 566, a favore di BANCA SELLA SPA;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 20634/2629 in data 20/05/2016, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 04/05/2016 numero di repertorio 696, Importo Totale € 31.000,00 – Importo Capitale € 18.362,51 a favore di BANCA SELLA SPA..





CONDOMINIO

Il cespite pignorato non fa parte di un condominio costituito

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

○○○

Trattasi di proprietà privata.

QUESITO N° 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

○○○

- I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore.
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, non risultano elementi relativi ai pesi di censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di pignoramento.





QUESITO N° 11

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

○○○

Vedere risposta quesito 8.

Pag. 27 a 32

QUESITO N° 12

Procedere alla valutazione dei beni.

○○○

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Metodo ed accertamento della stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.





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

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

I valori di mercato (allegato 11) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es.





abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.

Si specifica che, non essendovi valori OMI dei negozi nella zona dove è collocato il bene, si è proceduto a reperire la zona limitrofa dello stesso comune e la zona limitrofa del comune di Corbara (l'immobile si trova al confine con tale comune)

Pag. 29 a 32

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: Corbara

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale.

Codice Zona: R1

Tipologia Prevalente: Non presente

Destinazione:

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: Sant'Egidio del Monte Albino

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico – Municipio via T.I. Ferraioli, via Orazio.

Codice Zona: B1

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di un sito specialistico, per il comune di Sant'Egidio del Monte Albino, in ovvero il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori minimi si ha:





	OMI (Corbara)	OMI (S.E.M.A)	Borsinoimmobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
Negoziò (€ / mq)	620	910	599	710,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)	
Peggiorativo: mancanza posti auto	0,99
Peggiorativo: Data e condizioni dell'immobile	0,70
Migliorativo: collocazione su una strada ad alta affluenza	1,20

Calcolo Del Valore: Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{max} \times S_c \times Ci$$

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Unico	Negoziò	710,00	46,00	0,99*0,70*1,20	27.000,00



**DECURTAZIONI:**

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità catastali e/o urbanistiche;

Pag. 31 a 32

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico Negozio	27.000,00	1.350,00	26.000,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: $[26.000,00/46] = 565,21 \text{ €/mq}$

Ricapitolando:

Prezzo base d'asta Lotto:
€ 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)

QUESITO N° 13

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

○○○

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dell'esecutato.





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.



L'esecutato è una persona fisica, sono stati reperiti i seguenti certificati:

- ✓ di residenza;
- ✓ di stato civile;
- ✓ e di matrimonio.

Tutti costituiscono l'allegato 10.

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si deposita la presente relazione di stima composta da **32** pagine dattiloscritte e da **13** allegati.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Nocera Superiore 17 ottobre 2023

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa

