



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I^a SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA
ESECUTIVA R.G.E.
N°3/2021

G.E.: Dr.ssa MARIA TROISI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

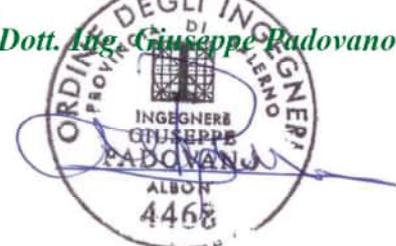
relazione tecnica estimativa di immobili pignorati

PROMOSSA DA: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.
CONTRO: ... OMISSIS ... OMISSIS ...
CUSTODE GIDIZIARIO: AVV. INDOVINO MARIANGELA
PROSSIMA UDIENZA: 21 NOVEMBRE 2023



“Immobile ubicato nel Comune di Pagani (SA) – Via Astarita civ.37

L'ESPERTO
Dott. Ing. Giuseppe Padovano





INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	Pag. 02
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 03
- 4. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 04
<i>Quesito - 1 -</i>	Pag. 04
<i>Quesito - 2 -</i>	Pag. 06
<i>Quesito - 3 -</i>	Pag. 09
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 12
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 13
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 14
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 15
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 16
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 18
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 19
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 20
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 23
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 24
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 25
ALLEGATI:	
1)	<i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>
2)	<i>Verbale di sopralluogo</i>
3)	<i>Titoli di proprietà</i>
4)	<i>Documentazione catastale</i>
5)	<i>Documentazione tecnica-urbanistica</i>
6)	<i>Documentazione Stato Civile</i>
7)	<i>Elaborati grafici</i>
8)	<i>Reperto fotografico</i>
9)	<i>Documentazione di indagine sulle quotazioni immobiliari</i>
10)	<i>Attestazione di invio relazione alle parti</i>



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, con provvedimento del 27/04/2023 veniva nominato dal *G.E. Dott. Luigi Bobbio*, *esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n°3/2021* promossa da: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Spagnuolo contro ... OMISSIS OMISSIS Lo stesso ha prestato giuramento in data 28/04/2023, nel quale il *G.E. Dott. Luigi Bobbio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 16/01/2024 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c.

In particolare il sottoscritto ha constatato che il creditore procedente ha depositato *Certificazione Notarile* nella quale vengono indicate - per l'immobile pignorato - le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile dell'esecutato, quest'ultima viene prodotta dal sottoscritto ed allegata alla presente.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva **R.G.E.n°3/2021**, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

In data 25.05.2023 effettuava l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla Via Astarita n.37.

Il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici del bene.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente.



4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

Tale diritto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Pagani (SA)

- **Locale commerciale:** Foglio 9 – P.lla 3351 – Sub 21 - Cat. C/1

<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</u>	
<u>LOTTO UNICO</u>	
<u>LOCALE COMMERCIALE</u>	
<u>COMUNE:</u>	Pagani (SA)
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 9 – P.lla 3351 – Sub 21 - Cat. C/1
<u>CONFINI:</u>	Nord con beni altra ditta; Sud con cortile adiacente civico 35; Est con Via Astarita; Ovest con area comune e vano scala.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
1^ª SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi
R.G.E.: n° 3/2021

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI PAGANI (SA) – VIA ASTARITA 37
FOGLIO 9 – P.LLA 3351



Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 - e-mail pec giuseppe.padovano@ordingsa.it



QUESITO - 2 -

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

- La procedura esecutiva R.G.E. n°3/2021 riguarda la seguente unità immobiliare:

Locale commerciale

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Pagani (SA), alla Via Astarita civ.37 con duplice accesso sia dalla strada principale che all'interno di un cortile con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni costituito da agglomerati di fabbricati risalenti agli anni '50. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali.

LOTTO UNICO

Il locale commerciale si sviluppa su un due livelli - piano terra ed ammezzato - con duplice accesso sia dalla strada principale a mezzo di porta in ferro che all'interno di un cortile attraversando un'area comune. Anche il piano ammezzato presenta duplice accesso sia dall'interno del locale a mezzo di rampa in ferro che dal cortile a mezzo di rampa in muratura. L'immobile si presenta in corso di completamento, privo del solaio ammezzato (sono presenti solo le orditure principali in ferro, senza estradosso) e delle opere di finitura. Allo stato attuale è composto da un unico ambiente oltre ad un piccolo locale wc e un piccolo ripostiglio, con altezza totale H = 4.75 m, avente una Superficie Utile di 33,60 mq e una Superficie Lorda di 47,50 mq.

In riferimento agli impianti, essi non sono presenti in quanto l'immobile è in corso di ultimazione; lo stesso vale per l'attestato di prestazione energetica APE.





Per il bene sopra descritto viene definita la Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

Dove

S_L: Superficie Lorda

A_i: Superfici degli accessori

x_i: Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze

Nel caso in esame si ottiene:

- **LOTTO UNICO** $S_c = 47,50 \text{ mq}$



QUESITO - 3 -

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato - composto da un locale commerciale - risulta di proprietà del debitore a seguito di

- Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 13/10/2006 – Rep.n. 137004 – Racc.n. 27974 - Trascritto a Salerno in data 25/10/2006 ai nn. 34468/56577;
- Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 08/07/2008 – Rep.n. 140921 – Racc.n. 30531 - Trascritto a Salerno in data 22/07/2008 ai nn. 21131/29998;

Pertanto essendo quest'ultimo non anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) né antecedente alla meccanizzazione del Catasto, il sottoscritto non procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

LOTTO UNICO

- **LOCALE COMMERCIALE** censito nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:
Foglio 9 – P.Illa 3351 – Sub 21 - Cat. C/1 – Cl. 10 – S.C. 66 mq – R.C.€ 1.364,69 – P.T.

L'unità immobiliare risulta in ditta catastale all'esecutato, per la proprietà 1/1:

... *OMISSIS* *OMISSIS* ... nato a [REDACTED] – C.F. ... *OMISSIS* ...

Il bene - censito in catasto fabbricato - fa parte di un complesso residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Pagani (SA) al:

Foglio 9 – P.Illa 3351 – Ente Urbano – are 0,71

I passaggi catastali dell'unità immobiliare sono di seguito:



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
1^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi
R.G.E.: n° 3/2021

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3351	21			C/1	10	72 m ²	Totale: 66 m ²	Euro 1.364,69	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA COSTANTINO ASTARITA n. 37 Piano T												
Notifica: _____ Partita: _____ Mod.ES: _____												
Annotazioni: _____ -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3053
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3054
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3351

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3351	21			C/1	10	72 m ²		Euro 1.364,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 Pratica n. SA0432336 in atti dal 23/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37891.1/2012)
Indirizzo: VIA COSTANTINO ASTARITA n. 37 Piano T												
Notifica: _____ Partita: _____ Mod.ES: _____												
Annotazioni: _____ -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3053
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3054
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3351

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3351	21			C/1	10	72 m ²		Euro 1.364,69	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/10/2011 Pratica n. SA0627667 in atti dal 18/10/2011 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 126216.1/2011)
Indirizzo: VIA COSTANTINO ASTARITA n. 37 Piano T												
Notifica: _____ Partita: _____ Mod.ES: _____												
Annotazioni: _____ -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____	_____	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 08/07/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 140921 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21131.1/2008 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/07/2008			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3351	1			A/5	4	2 vani		Euro 103,20 L. 200.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIAROMA n. 35 Piano T												
Notifica: _____ Partita: 1322 Mod.ES: _____												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3351	1			A/5	4	2 vani		Euro 0,23 L. 448	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIAROMA n. 35 Piano T												
Notifica: _____ Partita: 1322 Mod.ES: _____												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____	_____	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/10/2011
DATI DERIVANTI DA: Atto del 08/07/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 140921 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21131.1/2008 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/07/2008			

Situazione degli intestati dal 13/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____	_____	(1) Proprieta' 1/48 fino al 08/07/2008
2	_____	_____	(1) Proprieta' 1/48 fino al 08/07/2008
3	_____	_____	(1) Proprieta' 1/48 fino al 08/07/2008
4	_____	_____	(1) Proprieta' 45/48 in regime di separazione dei beni fino al 08/07/2008



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
1^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi
R.G.E.: n° 3/2021

DATI DERIVANTI DA **VOLTURA D'UFFICIO del 13/10/2006 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 137004 - COMPRAVENDITA-TRASCRIZIONE N 34468/2006 Voltura n. 84253.1/2006 - Pratica n. SA0361771 in atti dal 13/11/2006**

Situazione degli intestati dal 19/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/20 fino al 13/10/2006
2			(1) Proprieta' 1/20 fino al 13/10/2006
3			(1) Proprieta' 1/20 fino al 13/10/2006
4			(1) Proprieta' 1/20 fino al 13/10/2006
5			(1) Proprieta' 4/20 fino al 13/10/2006
6			(1) Proprieta' 4/20 fino al 13/10/2006
7			(1) Proprieta' 4/20 fino al 13/10/2006
8			(1) Proprieta' 4/20 fino al 13/10/2006

DATI DERIVANTI DA **DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/04/1994 Pubblico ufficiale MONICA Sede SALERNO (SA) - US Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 943 n. 2 registrato in data 15/10/1994 - SUCCESS TESTAM.(ISTANZA 33848/99) Voltura n. 13006.1/1994 - Pratica n. 60548 in atti dal 13/02/2001**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 19/04/1994
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 19/04/1994
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 19/04/1994
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 19/04/1994
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 19/04/1994

DATI DERIVANTI DA **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.

**QUESITO - 4 -***Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

LOTTO UNICO																
Quota pignorata	100% - INTERA PROPRIETA'															
Tipologia	LOCALE COMMERCIALE															
Ubicazione	Pagani (SA) – Via Astarita n.37															
Descrizione	Locale commerciale - su un due livelli - piano terra ed ammezzato - con duplice accesso sia dalla strada principale a mezzo di porta in ferro che all'interno di un cortile attraversando un'area comune. L'immobile si presenta in corso di completamento, privo del solaio ammezzato (solo armature in acciaio) e delle opere di finitura. Allo stato attuale è composto da un unico ambiente oltre ad un piccolo locale wc e un piccolo ripostiglio, con altezza totale H = 4.75 m, avente una Superficie Utile di 33,60 mq e una Superficie Lorda di 47,50 mq. Il tutto per una Superficie Commerciale pari a <i>Sc = 47,50 mq</i>															
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI PAGANI (SA)															
	APPARTAMENTO															
	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Sup. Cat.</th><th>Rendita Cat.</th><th>Piano</th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>3351</td><td>21</td><td>C/1</td><td>6</td><td>66 mq</td><td>€ 1.364,69</td><td>T</td></tr></tbody></table> in ditta catastale ... OMISSIS ... - C.F. ... OMISSIS ... - proprietà 1/1	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Piano	2	3351	21	C/1	6	66 mq	€ 1.364,69
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Piano									
2	3351	21	C/1	6	66 mq	€ 1.364,69	T									
Confini:	Nord con beni altra ditta; Sud con cortile adiacente civico 35; Est con Via Astarita; Ovest con area comune e vano scala.															
Titolo di proprietà	Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 13/10/2006 – Rep.n. 137004 – Racc.n. 27974 - Trascritto a Salerno in data 25/10/2006 ai nn. 34468/56577; Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 08/07/2008 – Rep.n. 140921 – Racc.n. 30531 - Trascritto a Salerno in data 22/07/2008 ai nn. 21131/29998;															
Identificazione del bene pignorato	SI Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.															
Conformità della costruzione	<ul style="list-style-type: none">• Immobile ante 01/09/1967;• D.I.A. del 23/04/2009 – prot.n.12921 – pratica edilizia n.107/2009• Comunicazione chiusura dei lavori del 17/10/2011 – prot.n.28639															
Diffornità urbanistiche e/o catastali	NO Si precisa che è stata eseguita la chiusura dei soli lavori eseguiti, mancanti nelle opere di pavimentazione-infissi esterni-tinteggiature-opere di finitura.															
Interventi gravanti sull'immobile	NO															
Spese condominiali pregresse:	NO L'immobile non fa parte di un condominio, ma di un cortile dove le spese vengono ripartite in maniera bonaria tra i conviventi.															
Stato di occupazione	LIBERO ED IN POSSESSO DELL'ESECUTATO															
Valore di vendita del bene:	<i>V_{LOTTO UNICO} = € 29.200,00</i>															



QUESITO - 5 -

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

Agli atti non risultavano presenti i titoli di provenienza riguardante l'immobile oggetto della procedura esecutiva, reperiti dal sottoscritto:

- Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 13/10/2006 – Rep.n. 137004 – Racc.n. 27974 - Trascritto a Salerno in data 25/10/2006 ai nn. 34468/56577;
- Atto di Vendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese del 08/07/2008 – Rep.n. 140921 – Racc.n. 30531 - Trascritto a Salerno in data 22/07/2008 ai nn. 21131/29998.



QUESITO - 6 -

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani (SA) nonché dalla documentazione reperita, l'immobile pignorato, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- D.I.A. del 23/04/2009 – prot.n.12921 – pratica edilizia n.107/2009
- Comunicazione chiusura dei lavori del 17/10/2011 – prot.n.28639

Da un'analisi accurata dei titoli edilizi si è evidenziato che è stata eseguita la chiusura dei soli lavori eseguiti, mancanti nelle opere di pavimentazione - infissi esterni – tinteggiature - opere di finitura, tant'è che allo stato attuale l'immobile si presenta in corso di completamento come rappresentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente.

Inoltre si precisa che nell'immobile non è presente il solaio del piano ammezzato, sono presenti sole le orditure principali in ferro, è mancante l'estradosso del solaio.

In merito all'agibilità, l'immobile è sprovvisto essendo in corso di completamento e privo di impianti.



QUESITO - 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è libero ed in possesso dell'esecutato.



QUESITO - 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base agli accertamenti eseguiti, nonché dalla documentazione agli atti – per l'immobile pignorato - si riscontra quanto segue:

VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO:

Nessuna altra procedura.

VERIFICA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

Nessun altro procedimento.

VERIFICA PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessun provvedimento.

VERIFICA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

Nessun provvedimento

VERIFICA ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

L'immobile oggetto dell'esecuzione non fa parte di un condominio.

VERIFICA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

Non vi sono atti impositivi di servitù

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Piano di recupero – Risanamento Conservativo
- Rischio sismico

ONERI E VINCOLI A CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

- Trascrizione di Atto di Pignoramento del 18/01/2021 nn.1571/1300;



QUESITO - 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.



QUESITO - 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.



QUESITO - 11 -

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

L'immobile non fa parte di un condominio, ma di un cortile dove le spese vengono ripartite in maniera bonaria tra i conviventi.

In riferimento a procedimenti in corso:

- *Nessun altro creditore è intervenuto nella procedura esecutiva*



QUESITO - 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare in oggetto all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto 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. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. 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 tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i \quad S_L: \text{Superficie Lorda}; A_i: \text{Superfici degli accessori}; x_i: \text{Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze}$$

Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:

<i>Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia:</i>	$C = 0.80$
<i>Coefficiente di orientamento prospetto:</i>	$C = 0.95$
<i>Coefficiente di piano:</i>	$C = 0.95$



Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$\text{negozi} \quad V_{mu} = 1.000,00 \text{ €/mq } S_c$$

Si ottiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si determina moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguaglio/correttivi e per la superficie commerciale, come segue:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene:

LOTTO UNICO:

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '50 – Immobile in corso di completamento	0,80
Orientamento - Prospetto	Negoziario semi-indipendente con accesso su strada	0,95
Piano	Immobile su due livelli con scala interna	0,95

$$V = 1.000,00 * 0,80 * 0,95 * 0,95 * 47,50 = \text{€ } 34.295,00$$



Al compendio immobiliare, si applica una riduzione al valore di mercato dei beni - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le difformità edilizie, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al lotto nella procedura esecutiva R.G.E. n°3/2021 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO UNICO}} = \text{€ } 29.200,00$$



QUESITO - 13 -

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

L'immobile in questione non rientra in questa casistica.



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

L'esecutato è una persona fisica. Agli atti non sono presenti né il certificato di Stato Civile il quale è stato reperito dal sottoscritto.

Si precisa che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio nel 1996.



5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 25 pagine dattiloscritte e n° 10 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani (SA) - 22.11.2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe PADOVANO

