

# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

(Provincia di Salerno)

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura  
Esecutiva promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro

**Omissis**

(n.ro 211 /2021 del R.G.E.)

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria TROISI del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

## 1. Premessa

Il giorno 13 aprile 2023, la S.V.I. nominava me sottoscritta architetto Carmela Esposito con studio in Sarno alla via Ingegno,14 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno con n.960, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa dalla **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA** contro **Omissis** nato a Nocera Inferiore (SA) il omisiss c.f.: omisiss iscritta al R.E. con n.211/2021, invitandomi nello stesso giorno al giuramento di rito ed al conferimento dell'incarico.

Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

La scrivente, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ha redatto la presente relazione che ha diviso nei seguenti paragrafi:

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti posti dal G. E.**
- 4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.**

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 10 luglio 2023, a seguito di un precedente accesso negativo del 9/06/2023, dove sui luoghi di causa non essendo pervenuto il Sig. Omissis, soggetto esecutato, non veniva consentito l'accesso ai luoghi di causa.

Il giorno 10/07/2023, io sottoscritta, arch. Carmela Esposito, mi sono recata, accompagnata dal mio collaboratore di fiducia arch. Omissis, in Nocera Inferiore (SA), in via Fiuminale,11, presso gli immobili oggetto del pignoramento; e finalmente abbiamo avuto accesso agli immobili pignorati. Al sopralluogo era presente l'avv. Nicola Acanfora, in qualità di Custode Giudiziario nominato nella procedura 211/2021. All'interno del compendio pignorato è stata rinvenuta la presenza del debitore esecutato il sig. Omissis nato a Nocera Inferiore (SA) il 9/3/1962, che gentilmente ci ha mostrato gli immobili oggetto del pignoramento. Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, arch. Omissis, ho proceduto ad una verifica metrica ed un rilievo fotografico dei seguenti immobili pignorati:

Appartamento composto da 5,5 vani, censito al catasto fabbricati, Cat.A2, sito in

Nocera Inferiore alla via Fiuminale n. 11, piano 1 - 4 e riportato al foglio 9 del Comune di Nocera Inferiore, precisamente la particella 395 sub 6, per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà di cui è titolare il sig. Omissis.

Locale Box-Garage di mq. 23, censito al catasto fabbricati, Cat. C6, sito in Nocera Inferiore alla via Fiuminale n. 11 Piano S1 e riportato al foglio 9 del Comune di Nocera Inferiore, precisamente la particella 395 sub 18, per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà di cui è titolare il sig. Omissis.

In data 8 Settembre 2023 ho protocollato, mediante posta elettronica certificata, presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) le richieste per l'acquisizione della seguente documentazione:

- Richiesta prot.51931 del 08/09/2023 di copia di concessione e/o licenza edilizia con grafici riguardo gli immobili pignorati, con estremi del certificato di agibilità, se rilasciato, e di eventuali istanze riguardo i condoni edilizi cui alle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, degli immobili pignorati;
- Richiesta prot.51779 del 08/09/2023 di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, riguardo gli immobili pignorati.
- Richiesta prot.51775 del 08/09/2023 di notizie all'Ufficio Anagrafe per uno stato di famiglia ed un certificato storico di residenza del soggetto interessato dalla procedura.
- Richiesta prot.51777 del 08/09/2023, di notizie all'Ufficio Stato Civile per una certificazione di estratto di matrimonio con annotazioni con in particolare l'indicazione dello stato patrimoniale del soggetto interessato dalla procedura.

### 3. Risposte ai quesiti posti dal G. E.

**-A-**

#### **Verifica sulla completezza della documentazione**

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

La sottoscritta, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art.567 co.2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti. La documentazione presente consiste nella relazione rilasciata dallo studio notarile del Dott. Omissis, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. *(cfr. Alleg.M)*

La documentazione consiste:

**a) Relazione notarile datata (03.01.2022)**

*2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se già risultante dalla documentazione in atti)*

L'intera proprietà delle unità immobiliari p.lla 395 sub 6, appartamento, e p.lla 395 sub 18 box-garage, in Nocera Inferiore (SA) alla via Fiuminale n. 11, è stata acquistata dal sig. Omissis, nato a Nocera Inferiore (SA) il 9.3.1962, con atto pubblico, per **notar Omissis di Pagani (SA) rep. n. 61422, trascritto il 21.11.1992 ai nn. 27714/23247, allegato alla presente relazione** *(cfr. Alleg.N)*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:*

- a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*
- b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

**a) Ho constatato dall'atto di compravendita acquisito che i signori:**

*Omissis nato in Nocera Inferiore (SA) il 09.03.1962*

*Omissis nata in Roma (RM) il 06.08.1964*

**Trovati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.**

4) *Nella sola ipotesi che non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**Allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti**, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico. *(cfr. Alleg. M)*

**Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 06.12.2021 al 17.10.2023, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento.** *(cfr. Allegato L<sub>1</sub> e L<sub>2</sub>)*

**-B-**

**Identificazione e Descrizione attuale dei beni pignorati**

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi all'uopo*

indicando:

- a) *La loro tipologia, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.)*
- b) *I dati reali e attuali relativi a Comune, località via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;*
- c) *La superficie commerciale utile;*
- d) *La loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- e) *Tutti i riferimenti catastali attuali;*
- f) *Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- g) *Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Gli immobili pignorati sono:

a) **Tipologia dei beni pignorati**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

foglio 9 particella 395 sub 6; piano 1 int.4 e piano 4.

**LOTTO 2 – BOX GARAGE**

foglio 9 particella 395 sub 18; piano S1.

\*\*\*\*\*

b) d) e) **Dati Catastali degli immobili pignorati**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Nocera Inferiore, via Fiuminale n. 11, piano 1 – 4.

Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
9	395	6	A/2	4	5,5 vani	122 mq	€ 553,90

Intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

*Omissis nato a Nocera Inferiore il 09.03.1962*                      *proprietà 500/1000*

*Omissis nato a Roma il 06.03.1964*                                      *proprietà 500/1000*

## **LOTTO 2 – BOX-GARAGE**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Nocera inferiore, via Fiuminale n. 11, piano S1.

Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Tot	Rendita
9	395	18	C/6	9	18 mq	23 mq	€ 39,04

Intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>2</sub>)

*Omissis nato a Nocera Inferiore il 9.3.1962*                      *proprietà 500/1000*

*Omissis nato a Roma il 06.03.1964*                                      *proprietà 500/1000*

**Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 06.12.2021 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.**

\*\*\*\*\*

c) **Superficie commerciale utile di ogni immobile pignorato**

## **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un parco denominato "Parco Aurora" composto da due fabbricati A – B con due accessi, sia da via Principe Antonio De Curtis n.28, sia da Via Fiuminale n.11. Il fabbricato cui è parte l'appartamento oggetto del presente pignoramento identificato come Fabbricato A, ha l'accesso da Via Fiuminale n11. L'edificio presenta un piano seminterrato adibito a box-garage, un piano rialzato, un primo, un secondo, un terzo piano ed un quarto piano mansardato serviti da una scala ed un ascensore. Ogni piano presenta n.2 appartamenti per un totale di 6 appartamenti per l'intero fabbricato. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto1-4)*

Si accede all'appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che ci immette in un piccolo androne di ingresso. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto1-2)* L'appartamento è al primo piano individuato con l'interno 4, la cantinola al quarto piano mansardato. La rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell'appartamento, è rivestita in marmo, il corrimano è in ferro e vetro, culmina al piano mansardato dove troviamo la cantinola anch'essa oggetto di stima. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto3)* L'appartamento, è composto da un corridoio con funzione di ingresso, una cucina-pranzo, una sala soggiorno-pranzo, due camere da letto ed infine due servizi igienici. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto 04-28)*. Esso è corredato anche da due piccoli balconi precisamente uno adiacente alla sala soggiorno-pranzo, prospettante sul viale comune di ingresso, *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto26-27)*, e l'altro adiacente alla cucina ed una camera da letto, prospettante sul retro del fabbricato. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto 13-14)* Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono buone, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> 04-28)*. Sufficiente è lo stato in cui versano le rifiniture

esterne dell'intero fabbricato. L'appartamento è provvisto anche di una cantinola al piano quarto mansardato che si raggiunge solo dalla rampa di scale. (cfr. Alleg.B<sub>1</sub> foto13-14) Dopo aver percorso un ballatoio in comune l'accesso alla cantinola avviene tramite una porta in ferro. La pianta è regolare il tetto è ad unica falda con un'altezza media pari a circa 1,80 ml. ed è presente una piccola finestra quadrata che garantisce l'areazione e l'illuminazione della cantinola.(cfr. Alleg.B<sub>1</sub> foto13-14)

L'appartamento è provvisto anche di una box-garage al piano seminterrato, che si raggiunge dall'androne di ingresso percorrendo una rampa di scale; lo stesso è raggiungibile mediante una rampa carrabile esterna posta lungo il lato nord dell'edificio. il Box-grage è stato identificato nella presente relazione come LOTTO 2.

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (cfr. Alleg.E<sub>1</sub>) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D<sub>1</sub>), **ed non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato la relativa scheda catastale esiste (cfr.Alleg.D<sub>1</sub>) è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 10.07.2023.**

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 ovvero dell'appartamento con annessa cantinola sono:**

Appartamento	
Ambiente	Superficie (mq)
Corridoio	10,55 mq
Soggiorno-pranzo	20,83 mq
Cucina-pranzo	17,43 mq
Camera 01	16,61 mq
Camera 02	14,12 mq

<b>Appartamento</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Bagno 01	6,18 mq
Bagno 02	2,68 mq
<b><i>S<sub>r</sub> Superficie totale <u>netta interna</u></i></b>	<b>88,40 mq</b>
Balcone 01	6,87 mq
Balcone 02	23,18 mq
<b><i>S<sub>nr</sub> Totale <u>Balconi</u></i></b>	<b>30,00 mq</b>
<b><i>S<sub>nr</sub> Cantinola</i></b>	<b>21,24mq</b>

Pertanto l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr \text{ terrazzi}}) + (0,60 \times S_{nr \text{ cantinola}}) =$$

$$88,40 \text{mq} + (0,25 \times 30,00 \text{ terrazzi}) + (0,60 \times 21,24) =$$

$$88,40 \text{mq} + (7,50 \text{mq terrazzi}) + (12,74 \text{mq cantinola}) = 108,64 \text{mq}$$

***Superficie Lorda rilevata è pari a circa 102,83 mq***

***Superficie Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi)***

$$102,83 \text{mq} + (7,50 \text{mq terrazzi}) + (12,74 \text{mq cantinola}) = \mathbf{123,00 \text{mq}}$$

**Caratteristiche:**

<b><i>Infissi</i></b>	In legno verniciato con vetro camera e zanzariere in alluminio in buono stato di manutenzione
<b><i>Pavimenti</i></b>	Monocottura di colore bianco in buono stato di manutenzione

<i>Apparecchi igienici e rubinetterie</i>	Di tipo-commerciale in buono stato di conservazione
<i>Finiture pareti e soffitti</i>	Pareti dei bagni rivestite con piastrelle. Pareti in intonaco civile liscio e pitturate. Manutenzione buona
<i>Impianto idrosanitario</i>	Esistente
<i>Impianto di riscaldamento</i>	Esistente ed autonomo
<i>Impianto citofonico</i>	Presente ed in buono stato di manutenzione

## **LOTTO 2 – Locale adibito a Box Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

Al box-garage al piano primo sottostrada interno 15 si accede dall'androne di ingresso percorrendo una rampa di scale ed un piccolo corridoio. (cfr. Alleg.B<sub>2</sub> 01-04)

Si può accedere anche dall'esterno, subito dopo il cancello carrabile di via Fiuminale, posta lungo il lato Nord dell'edificio vi è la rampa carrabile, che conduce al piano seminterrato dove sono allocati i box garage di pertinenza degli appartamenti. (cfr. Alleg. B<sub>2</sub> foto 09-12). Il Box-garage oggetto del pignoramento, presenta una planimetria regolare ed una consistenza pari a circa mq 18,15 e un'altezza di circa 2,50 ml. (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>). Esso presenta un pavimento in calcestruzzo, le pareti ed il soffitto sono solo intonacate e non pitturate. (cfr. Alleg. B<sub>2</sub> foto 01-08). Inoltre all'interno del box-garage è presente una finestra, che garantisce areazione e luminosità al locale. È presente l'impianto elettrico ed è funzionante. Lo stato in cui versano le rifiniture interne ed esterne del box-garage sono appena sufficienti.

E' stata reperita, la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (cfr. Alleg. D<sub>2</sub>) e si è potuto constatare che per l'immobile sopra citato

esiste la relativa scheda catastale ed **è conforme** a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato il 10.07.2023. (cfr. Alleg.E2)

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 2 sono:**

<b>Box-Garage</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Box-garage	18,15 mq
<b><i>S<sub>nr</sub> totale <u>netta</u></i></b>	<b>18,15 mq</b>

Pertanto il Box-Garage attualmente, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali di:

$$S_{nr \text{ Box-Garage}} = 18,15 \text{ mq}$$

**Superficie Lorda rilevata è pari a circa 21,60 mq**

### **Caratteristiche**

<b><i>Infissi</i></b>	In alluminio verniciato bianco con vetro semplice e serranda in alluminio in buono stato di stato manutenzione
<b><i>Pavimenti</i></b>	In calcestruzzo in buono stato di manutenzione
<b><i>Finiture pareti e soffitti</i></b>	In intonaco civile senza pitturazione. Manutenzione appena sufficiente
<b><i>Impianto elettrico</i></b>	Funzionante ed elementare

\*\*\*\*\*

f) **I Confinanti**

**LOTTO 1** – Appartamento al piano primo, adibito a CIVILE ABITAZIONE,  
con annessa cantinola al piano quarto sottotetto, adibita a locale di sgombero.

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**L'appartamento confina a:**

- *NORD – viale di accesso ai garage*
- *EST – viale di accesso*
- *SUD – con vano scala e appartamento int.3*
- *OVEST – area scoperta circostante*

**La Cantinola al piano quarto sottotetto confina a:**

- *NORD – con locale sottotetto (p.lla 395/10) e spazio comune*
- *EST – con corridoio comune*
- *SUD – con locale sottotetto (p.lla 395/3) e spazio comune*
- *OVEST – area scoperta circostante*

**LOTTO 2** – Locale adibito a Box Garage

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p. S1*

**Confina a:**

- *NORD – con Box Garage int. 16*
- *EST – con corridoio di manovra condominiale*
- *SUD – con Box Garage int. 14*

- *OVEST – con terrapieno*

\*\*\*\*\*

**g) Ulteriori caratteristiche dei beni**

**Per i beni pignorati in Nocera inferiore alla via Fiuminale n. 11**

Il **LOTTO 1** e **LOTTO 2**, sono tutti immobili facenti parte del fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Nocera inferiore (SA) alla via Fiuminale n°11 “Parco Aurora” Fabbricato A, piano 1 int. 4, cantinola piano 4 e box-garage piano S1.

Al fabbricato si accede sia da via Principe Antonio De Curtis, sia da via Fiuminale. Il parco è protetto da un cancello carrabile ed uno pedonale con la presenza di impianto citofonico per l'intero parco.

Oltrepassato il cancello pedonale, percorrendo un viale interno si giunge al portone di ingresso, in alluminio e vetro, che introduce nell'androne del fabbricato cui sono allocati gli immobili pignorati. (Cfr. Alleg.-B foto 01-04) Il fabbricato è servito da una scala di collegamento ed è dotato di impianto ascensore. Presenta, un piano rialzato e tre piani fuori terra, un quarto piano mansardato ed un piano seminterrato adibito a box garage. Ogni piano presenta due appartamenti, per un totale di 6 appartamenti in tutto il fabbricato.

La struttura portante, si presenta in pilastri e travi in cemento armato con solai in latero-cemento su fondazioni in CLS cementizio armato, il tutto gettato in opera.

Le finiture esterne del fabbricato, dove insiste l'immobile pignorato, sono da considerarsi buone. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, presentano un sufficiente stato di manutenzione. Il vano scala, presenta buone rifiniture, le pareti interne del vano scala, sono intonacate e pitturate, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo

rosso di Verona e ballatoi in Travertino protette con ringhiera con corrimano in ferro ringhiera in vetro.

\*\*\*\*\*

*2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati*

Gli immobili pignorati, siti in Nocera inferiore alla via Fiuminale n. 11, fanno parte del Parco Aurora costituito da n. 2 fabbricati A e B. Il Fabbricato B situato nella parte meridionale, con l'accesso più vicino da via Principe Antonio De Curtis; mentre il Fabbricato A, nella parte Settentrionale, con l'accesso più vicino da via Fiuminale. I Fabbricati sopra descritti sono collegati da un viale interno, ed ognuno di essi si compone di piano seminterrato adibito a box-garage, piano rialzato, tre piani fuori terra e ultimo mansardato. Inoltre costituiscono proprietà comuni inalienabili, indivisibili di tutti i condomini di ogni fabbricato con conseguente diritto di servirsene secondo la destinazione e senza pregiudizio le seguenti parti ed accessori del fabbricato:

– L'androne, la scala con relativa ringhiera e finestroni con relativi vetri ed i pianerottoli e l'ascensore.

– L'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto telefonico, l'autoclave l'antenna centralizzata, l'impianto idraulico e tutto quanto riguarda la parte esterna, condutture delle acque bianche e luride, colonne ascendenti e discendenti, passanti per diverse unità immobiliari fino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole unità immobiliari.

– I due cancelli automatici carrabili e pedonali per entrare nel parco compresa la discesa

ai box garage. (cfr. Alleg. O)

- per il **LOTTO 1**: Planimetria (cfr. Alleg. E<sub>1</sub>) Foto (cfr. Alleg. B<sub>1</sub> 01-28)
- per il **LOTTO 2**: Planimetria (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>) Foto (cfr. Alleg. B<sub>2</sub> 01-8)

\*\*\*\*\*

**3)** *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

**3.1)** *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.*
- *I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole*
- *I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione*
- *I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti*

*Ai fini di cui sopra alleghi:*

- *Visura catastale storica, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali e pregresse. I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti*

**3.2)** *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78 conv. in L.30 luglio2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi*

sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**Non ci sono terreni e/o aree non urbane negli immobili pignorati.**

### **3.2) Difformità Catastali**

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto.**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 9 p.lla395 sub 6, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg.D1) Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 10.07.2023 **non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.** (cfr. Alleg.D1)

#### **LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 9 del Comune di Nocera Inferiore particella 395 sub 18, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La pianta del Box Garage reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg.D2), è stata confrontata con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (cfr. Alleg.E2) e **non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.** (cfr. Alleg.D2)

**-C-**

**Indicare lo stato di possesso attuale del bene**

*1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto.**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**È occupato, in qualità di proprietario dal sig. Omissis, soggetto esecutato, e dalla sua famiglia composta da due persone:** *(cfr. Alleg. H<sub>2</sub>)*

Omissis nato a Nocera Inferiore il 09.03.1962

Omissis nata a Roma il 06.08.1964

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. *(cfr. Alleg.H<sub>2</sub>)*

**LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

**È occupato, in qualità di proprietario dal sig. Omissis soggetto esecutato.**

\*\*\*\*\*

*2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito*

Non ci sono contratti di locazione per gli immobili pignorati. Il debitore ha manifestato la propria intenzione a mantenere la disponibilità dei compendi pignorati nelle more della conclusione della procedura esecutiva, come dichiarato nel verbale di accesso. *(cfr. Alleg.A)*

**3) Determini il valore locativo del bene.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**Il valore locativo del bene, consultati i borsini immobiliari del Comune di Nocera Inferiore, si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 1 sia pari a circa 450,00 euro mensili (quattrocentocinquanta/00 euro).**

*Sapendo che per le abitazioni civili in buono stato il costo nel Comune di Nocera Inferiore in prossimità delle zone centrali è pari a circa 3,39€/mq (valore medio del borsino immobiliare) mentre è pari a 4,00€/mq (valore medio OMI). Facendo una media dei due valori otterremo 3.70 €/mq, e sapendo che l'appartamento misura 122,00 mq circa, avremo che:  $3,70 \text{ €/mq} * 122,00 \text{ mq} = 451,40 \text{ euro mensili}$  (cfr. Alleg. 1<sub>2</sub>). L'appartamento è in un parco, con condominio amministrato e si presenta in condizioni manutentive interne buone, si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato a 450,00 euro mensili.*

### **LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

**Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Nocera Inferiore, per la zona dove insiste il compendio pignorato, per i box garage, si ritiene congruo che il prezzo dell'affitto del LOTTO 2 sia pari a circa 70,00 € mensili**

(Settanta/00 euro).

*Sapendo che per i box in buono stato, il costo nel Comune di Nocera Inferiore in prossimità delle zone centrali è pari a circa 2,86 €/mq (valore minimo del borsino immobiliare) (cfr. Alleg. I<sub>2</sub>) mentre è pari a 3,3 €/mq (valore minimo OMI) (cfr. Alleg. I<sub>1</sub>). Facendo una media dei due valori otterremo 3,08 €/mq e sapendo che il box misura 21,60 mq circa, avremo che: 3,08€/mq\*21.6mq = 67,00 euro mensili. Il box, si presenta in condizioni manutentive interne sufficienti, quindi si ritiene che il prezzo possa essere arrotondato a 70,00 euro mensili.*

\*\*\*\*\*

## **-D-**

### **Esistenza di formalità vincoli o oneri di natura condominiale**

*1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità*

Per i seguenti lotti in Nocera Inferiore alla via Fiuminale, 11 -fabbricato A- precisamente:

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla. 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

#### **LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla. 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.SI*

Non ci sono diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento.

- *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

Sul LOTTO 1 e sul LOTTO 2 non grava alcun tipo di servitù attive e passive.

Sugli immobili pignorati, riguardo le formalità ipotecarie, si rimanda alla relazione notarile allegata e all'ispezione ipotecaria. (cfr. Alleg. M) e (cfr. Alleg. L)

- *Domande giudiziali e giudizi in corso;*

Non ci sono giudizio in corso

- *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Non vi sono vincoli di nessuna natura e tipo sugli immobili pignorati.

- *Sequestri penali ed amministrativi;*

Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati.

- *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Non ci sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sugli immobili pignorati.

\*\*\*\*\*

*2) Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni livelli, riscatto, conversione del titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista*

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Nocera Inferiore

risulta che per gli immobili ubicati in via Fiuminale, 11 del Parco Aurora, fabbr. A int. 4 gravitano i seguenti provvedimenti emessi:

**TARES/TARI** (cfr Alleg. G)

<b>Anno</b>	<b>Importo dovuto</b>	<b>Note</b>
2017	€ 27.00	
2018	€ 608.00	<i>Provvedimento da notificare</i>
2019	€ 610.00	<i>Provvedimento da notificare</i>
2020	€ 395.00	
2021	€ 403.00	
2022	€ 403.00	
2023	€ 421.00	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.867,00</b>	

**Nessun debito TARI nei confronti della signora Omissis.**

**Nessun Debito IMU/TASI per gli immobili pignorati**

**Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento.** (cfr. Alleg. G)

3) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

***Per gli Immobili in Nocera Inferiore alla via Fiuminale n.11 fabbr. A int.4***

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale ne vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- *Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive;*
- *L'importo annuo spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione;*

L'importo annuo delle spese ordinarie condominiali del -fabbricato A- del "Parco Aurora" non è stato comunicato dall'amministratore del condominio. *(cfr. Alleg. O)*

*L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;*

non ci sono spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente. *(cfr. Alleg. O)*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

Non ci sono spese straordinarie deliberate ad oggi.

- *Eventuali cause in corso attive o passive.*

Non ci sono Cause in corso *(cfr. Alleg. O)*

\*\*\*\*\*

**-E-**

### **Regolarità edilizia e urbanistica**

*1) Accerti, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso i comuni*

di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

A seguito di ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Nocera Inferiore (SA), ho reperito la seguente documentazione riguardo gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia n.21940/87 del 19.06.1987** rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore

**Confrontando la planimetria dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 10.07.2023, con la planimetria allegata ai grafici della Concessione Edilizia n.21940/87 del 19.06.1987 sono emerse alcune difformità:**

La planimetria dell'appartamento, acquisita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nocera Inferiore, (cfr. Alleg. E'1) presenta una distribuzione funzionale diversa da quella riscontrata dalla scrivente nel sopralluogo del 10.07.2023 e riportata nell'allegato E<sub>1</sub> (cfr. Alleg. E<sub>1</sub>). La scrivente ha potuto constatare una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato (cioè una stessa superficie e stesso volume), ma una diversa distribuzione funzionale interna degli ambienti rilevati. (si confrontino le due planimetrie alleg. E<sub>1</sub> ed alleg. E'1). Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Nocera Inferiore presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia.

**Quindi, per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare, così come richiesto dall'ente preposto, quale Comune di Nocera Inferiore, una CILA ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380-01 e s.m.i. in SANATORIA, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

- Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile

*con quella individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.*

***Per gli immobili in Nocera Inferiore in via Fiuminale,11 fabbricato A:***

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato A in via Fiuminale, n.11 è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

*- Accerti se siano stati costruiti prima del'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*

***Tutti gli immobili pignorati sono stati costruiti dopo 1967.*** Gli estremi delle autorizzazioni edilizie sono stati espressamente sopraelencati nella prima domanda del gruppo E a pag. 26 della presente relazione.

\*\*\*\*\*

***2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.***

La scrivente, confrontando la planimetria reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore (cfr. Alleg.E'1) e la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, redatta nel sopralluogo del 10.07.2023, (cfr. Alleg.E1), ha potuto constatare che ci sono piccole difformità riguardo la distribuzione funzionale interna degli ambienti.

**Quindi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare, così come richiesto dall'ente preposto,**

**quale Comune di Nocera Inferiore, una C.I.L.A. ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380-01 e s.m.i. in SANATORIA, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta sanabile rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

\*\*\*\*\*

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

I costi da sostenere per l'elaborazione nonché la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria necessaria per la regolarizzazione urbanistica del LOTTO 1 (appartamento al piano primo,), consistono nella fattispecie, nel pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 1.000,00 (in quanto in sanatoria), euro 100,00 per l'istruttoria della stessa, ed altri euro 75,00 per i diritti di segreteria, stabiliti dall'ente preposto. Infine, va considerata la parcella pari ad euro 1.000,00, per il tecnico progettista, che dovrà elaborare e asseverare la suddetta C.I.L.A.. Di conseguenza, l'importo complessivo da corrispondere per la regolarizzazione urbanistica di tale difformità è pari a euro **2.175,00**.

\*\*\*\*\*

4) *Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.*

Gli immobili oggetto della nostra relazione non sono né terreni né fabbricati rurali.

\*\*\*\*\*

**-F-**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

1) *Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013*

*n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.9; verifichi se l'immobile ne è dotato e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi con il G.E con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.*

Il LOTTO 1 -Appartamento, adibito a CIVILE ABITAZIONE, oggetto di pignoramento, che per legge, necessita di A.P.E. (*Attestazione Prestazione Energetica*), ne è privo.

Il LOTTO 2 (box-garage), oggetto di pignoramento non necessita, per legge, di A.P.E. (*Attestazione Prestazione Energetica*).

\*\*\*\*\*

**-G-**

### **Formazione dei Lotti**

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più Lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto;*

I beni pignorati sono stati divisi in numero due lotti:

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto,**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla. 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

#### **LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

\*\*\*\*\*

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di*

*ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero.

*- Proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati stimati per intero. Secondo la divisione in lotti di cui al punto **G1**.

\*\*\*\*\*

**-H-**

#### **Valore del bene e costi**

*1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi della legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:*

*Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

*Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi, come sopra accertati, non collegati all'età dei beneficiari, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione procedurale;*

*Considerando lo stato di conservazione dell'immobile Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

#### **Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI.**

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà

effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

### **Stima SINTETICA**

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con annessa cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

Il valore di un immobile può essere definito come *“il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell’immobile oggetto della stima”*. Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il “metodo sintetico” essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Nocera Inferiore, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona. (Cfr. Alleg.I6I7)

La **Superficie Commerciale** dell’immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di  $\frac{1}{4}$ .

Quindi la Superficie Commerciale del LOTTO 1, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

**Superficie Lorda rilevata è pari a circa 102,83 mq**

***Totale sup. Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi)***

$$102,83 \text{ mq} + (0.25 \times 30 \text{mq}_{\text{terrazzi}}) + (0.60 \times 21.24 \text{mq}_{\text{cantinola}}) =$$

$$102,83 \text{ mq} + (7,50 \text{mq}_{\text{terrazzi}}) + (12,74 \text{mq}_{\text{cantinola}}) = \mathbf{123,00 \text{mq}}$$

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale dei terrazzi, e della cantinola a quella dell'appartamento. A tal fine la superficie commerciale di calcolo dei terrazzi è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a  $c_1=0.25$ . quella della cantinola per un coefficiente riduttivo pari a  $c_2=0.60$

Inoltre analizzando:

***Le caratteristiche di localizzazione urbana*** (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di Nocera Inferiore, in via Fiuminale, ed è in posizione semicentrale.);

***Le caratteristiche posizionali*** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);

***Le caratteristiche tecnologiche*** (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito circa di 36 anni fa)

***Le caratteristiche produttive*** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

Ed ancora analizzando:

***Fattori intrinseci*** (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

**Fattori estrinseci** (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>1.200,00</b>
--------------	------	-----------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE STIMA SINTETICA	€	<b>123,00 mq x 1.200,00 €/mq = 147.600,00</b>
------------------------	---	---

### **Stima ANALITICA**

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con annessa cantinola al piano sottotetto**

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato. Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

Determinazione del **Reddito** lordo annuo (fitto) riferito a fine anno. Esso è presunto essendo l'immobile in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che l'affitto è di € 425,00. Sapendo che per le abitazioni civili in buono stato il costo nel Comune di Nocera Inferiore in prossimità della zona centrale è pari a circa 3,39 €/mq (valore medio del borsino immobiliare) mentre è pari a 4,00 €/mq (valore medio

OMI). Facendo una media dei due otterremo 3.70 €/mq e sapendo che l'appartamento misura poco più di 113,00 mq circa, avremo che:  $3,70 \text{ €/mq} \times 113 \text{ mq} = 417,00 \text{ euro mensili}$  (cfr. Alleg. I<sub>2</sub>). L'appartamento è in un parco, con amministratore del condominio e si presenta in condizioni manutentive interne abbastanza buone, si ritiene che il prezzo possa essere 450,00 euro mensili.

**Quindi:**

$$\mathbf{R} = \text{€ } 450,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } \mathbf{5.400,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

c. Determinazione delle Spese medie annue.

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

– Spese condominiali a carico del locatore	3 %
– Lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	4 %
– Sfitto e insolvibilità	2 %
– Imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	24 %
– Spese di gestione	2 %
<u>Spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il</u>	<b>35 %</b>

$$\mathbf{S} = \mathbf{R} \times 0,35 = \text{€ } 5.400,00 \times 0,35 = \text{€ } \mathbf{1.890,00}$$

d. Determinazione del *Beneficio fondiario* ( $B_f$ ) da capitalizzare; il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$\mathbf{B_f} = \mathbf{R} - \mathbf{S} = \text{€ } 5.400,00 - \text{€ } 1.890,00 = \text{€ } \mathbf{3.510,00}$$

e. Scelta del saggio di capitalizzazione ( $r_m$ ) e risoluzione della relativa formula.

Il *Valore capitale (V)* è dato da  $V = B_f / r_m$ . Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5 %**. Determinato in base a:

Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato. Una volta determinato il valore  $V$  dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

- I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) – 0,30%
- II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà) – 0,30%
- III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) + 0,30 %
- IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) + 0,30 %

Quindi il saggio  $r$  da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 2,50 \% - 0,30 \% - 0,30 \% + 0,30 \% + 0,30 \% = 2,5 \%$$

f. Quindi:

$$V = B_f / r_m = € 3510,00 / 0,025 = € 140.400,00$$

A questo valore dovrà aggiungersi il valore dei terrazzini e della cantinola. Il valore dei terrazzi al piano e della cantinola che abbiamo calcolato in mq 24,05 sarà pari al 25% del costo al €/mq dell'appartamento quindi:

$$€ 140.400,00 / 102,83 \text{ mq} = 1.365,30€/mq \text{ (costo al €/mq dell'appartamento)}$$

$$1.365,30 \text{ €/mq} \times 0,25 = 341,32 \text{ €/mq (costo al €/mq dei terrazzi)}$$

$$341,32 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{mq (sup. terrazzi)} = 10.230,00 \text{ € (valore dei terrazzi)}$$

$$1.365,30 \text{ €/mq} \times 0,60 = 819,18 \text{ €/mq (costo al €/mq della cantinola)}$$

$$819,18 \text{ €/mq} \times 21,24 \text{mq} = 17.395,56 \text{ € (valore cantinola)}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo dei terrazzi, al piano capace di assicurare quel determinato fitto sarà:

$$€ 140.400,38 \text{ (appart.)} + 10.230,00 \text{ € (terrazzini)} + 17.395,56 = 168.025,56$$

Quindi la Stima ANALITICA del bene comprensivo dei terrazzi è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	<b>140.400,38</b> (appart.)+ <b>10.230,00</b> (terr) + 17.395,56 = <b>168.025,56</b>
---------------------------	---	--

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (€ 147.600,00 + € 168.000,00) / 2 = € 157.800,00$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 1** è:

<b>LOTTO 1 – APPARTAMENTO con annessa cantinola al piano sottotetto</b>		
Sito in Nocera Inferiore - via Fiuminale, fabb. A condominio Aurora piano 1- 4		
N.C.E.U- Fl. 9 - p.lla 395- sub. 6 cat A/2 cl. 4, vani 5.5, R.C. € 553,90		
<b>VALORE VENALE STIMA</b>	<b>€uro</b>	<b>€ 157.800,00</b>

\*\*\*\*\*

### **Stima SINTETICA**

#### **LOTTO 2 – Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.SI*

Le considerazioni sulle caratteristiche di localizzazione urbana, posizionali, tecnologiche e produttive ed ancora le analisi dei fattori intrinseci ed estrinseci svolte per il LOTTO 1, possono ritenersi valide anche per LOTTO 2 in quanto, è parte dello stesso fabbricato dove insiste il LOTTO 1. I borsini immobiliari presi come riferimento per il LOTTO 1 valgono anche per il LOTTO 2.

La **Superficie Commerciale** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri perimetrali interni.

Quindi la **Superficie Commerciale** del LOTTO 2, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

*Superficie Lorda rilevata pari a circa **117,5 mq***

*Superficie non residenziale Lorda rilevata è pari a circa **21,60 mq***

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile, sia di quelle

che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo del box è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>700,00</b>
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE STIMA SINTETICA	€	<b>21,60 mq x 700,00 €/mq = 15.120,00</b>
------------------------	---	---

### **Stima ANALITICA**

#### **LOTTO 2 – Box-Garage**

a. Determinazione del **Reddito lordo annuo** (fitto) riferito a fine anno.

Esso sarà presunto in quanto l'immobile non è in locazione. In questa analisi noi faremo riferimento ad un canone praticato in zona per Box-Garage, cioè 3,6€/mq, desunto dal valore medio di riscontro dell'OMI e quello del Borsino immobiliare) sapendo che la superficie del LOTTO 2 è pari a 22,00 mq avremo:

$$3,6 \text{ €/mq} \times 21,60 \text{ mq} = \text{€ } 67,00 \text{ mensili che arrotondiamo a } \underline{\text{70,00€}}$$

**Quindi:**

$$\mathbf{R} = \text{€ } 70,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } \mathbf{840,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

b. Determinazione delle **Spese medie annue**.

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

– Spese condominiali a carico del locatore	2 %
– Lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	2 %

– Sfitto e insolvibilità	2 %
– Imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	12 %
– Spese di gestione	2 %
<u>Spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il</u>	<b>20 %</b>

$$S = R \times 0,20 = \text{€ } 840,00 \times 0,20 = \text{€ } 168,00$$

- c. Determinazione del *Beneficio fondiario* ( $B_f$ ) da capitalizzare; il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€ } 840,00 - \text{€ } 168,00 = \text{€ } 672,00$$

- d. Scelta del saggio di capitalizzazione ( $r_m$ ) e risoluzione della relativa formula. Il *Valore capitale* ( $V$ ) è dato da  $V = B_f / r_m$ . Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **3,7 %**.

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 672,00 / 0,025 = \text{€ } 18.162,16$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel determinato fitto sarà pari a:

VALORE STIMA ANALITICA	€	<b>18.162,16</b>
------------------------	---	------------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 15.206,00 + \text{€ } 18.162,16) / 2 = \text{€ } 16.684,08$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 2** è:

<b>LOTTO 2 – Box-Garage</b>		
Sito in Nocera Inferiore - via Fiuminale, fabbr. A condominio Aurora piano 1 - 4		
N.C.E.U- Fl. 9 - p.lla 395 - sub. 18 cat C/6 cl. 9, Consist. 18 mq Sup. 23,00 mq, R.C. €39,04		
<b>VALORE VENALE STIMA</b>	<b>€uro</b>	<b>€ 16.684,00</b>

\*\*\*\*\*

Opportune decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:

- **Calcolo del valore finale del LOTTO 1**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**€ 2.867,00** TASI-TARI debito Comune di Nocera Inferiore

**€ 2.175,00** (CILA in SANATORIA per regolarizzazione edilizia)

**€ 5.042,00 TOTALE** da decurtare dal prezzo di mercato del LOTTO 1

Il valore finale del LOTTO 1 è: € 157.800,00 - € 5.042,00 = **€ 152.758,00**

**Valore finale LOTTO 1: € 152.758,00**

- **Calcolo del valore finale del LOTTO 2**

Non ci sono decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato identificato come LOTTO 2.

Il valore finale del LOTTO 2 resta quello di mercato : **€ 16.684,00**

**Valore finale LOTTO 2: € 16.684,00**

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandole singolarmente:*

*Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.*

Per gli immobili pignorati, l'unica irregolarità edilizia riscontrata è la difformità della distribuzione funzionale interna. La stessa si può regolarizzare ai sensi della normativa vigente., occorre presentare una C.I.L.A. in sanatoria all'ente preposto, pagando euro 1.000,00 quale sanzione amministrativa, euro 100,00 per l'istruttoria della stessa e altri euro 75,00 per i diritti di segreteria, stabiliti dall'ente preposto. Infine, va considerata la parcella pari ad euro 1.000,00, per il tecnico progettista, che dovrà elaborare e asseverare la pratica. Di conseguenza, l'importo complessivo da corrispondere per la regolarizzazione urbanistica di tale difformità è pari a euro 2.175,00.

*3) Qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss c.p.c. in caso si dovrebbe procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Tutti gli immobili pignorati sono stati pignorati per intero.

- *Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)*
- *La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso a costruire, della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

#### 4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali

- **Descrizione sommaria del bene pignorato:**

##### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un parco denominato "Parco Aurora" composto da due fabbricati A – B con due accessi, sia da via Principe Antonio De Curtis n.28, sia da Via Fiuminale n.11. Il fabbricato cui è parte l'appartamento oggetto del presente pignoramento identificato come Fabbricato A, ha l'accesso da Via Fiuminale n11. L'edificio presenta un piano seminterrato adibito a box-garage, un piano rialzato, un primo, un secondo, un terzo piano ed un quarto piano mansardato serviti da una scala ed un ascensore. Ogni piano presenta n.2 appartamenti per un totale di 6 appartamenti per l'intero fabbricato. *(cfr.Alleg.B<sub>1</sub> foto1-4)*

Si accede all'appartamento, oggetto del nostro pignoramento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che ci immette in un piccolo androne di ingresso. *(cfr.Alleg.B<sub>1</sub> foto1-2)* L'appartamento è al primo piano individuato con l'interno 4, la cantinola al quarto piano mansardato. L'appartamento, è composto da un corridoio con funzione di ingresso, una cucina-pranzo, una sala soggiorno-pranzo, due camere da letto ed infine due servizi igienici. *(cfr. Alleg.B<sub>1</sub> foto 04-28)*. Esso è corredato anche da due piccoli balconi precisamente uno adiacente alla sala soggiorno-pranzo, prospettante sul viale comune di ingresso, *(cfr. Alleg.B<sub>1</sub> foto26-27)*, e l'altro adiacente alla cucina ed una camera da letto, prospettante sul retro del fabbricato. *(cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto 13-14)* Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono buone, così come lo stato di manutenzione degli impianti

termo-idrico ed elettrico (cfr. Alleg.B<sub>1</sub> 04-28). Sufficiente è lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato. L'appartamento è provvisto anche di una cantinola al piano quarto mansardato che si raggiunge solo nell'ultimo tratto con una rampa di scale. (cfr. Alleg. B<sub>1</sub> foto13-14) Dopo aver percorso un ballatoio in comune l'accesso alla cantinola avviene tramite una porta in ferro. La pianta è regolare il tetto è ad unica falda con un'altezza media pari a circa 1,80 ml. ed è presente una piccola finestra quadrata che garantisce l'aerazione e l'illuminazione della cantinola.(cfr. Alleg.B<sub>1</sub> foto13-14)

L'appartamento è provvisto anche di una box-garage al piano seminterrato, che si raggiunge dall'androne di ingresso percorrendo una rampa di scale; lo stesso è raggiungibile mediante una rampa carrabile esterna posta lungo il lato nord dell'edificio. il Box-grage è stato identificato nella presente relazione come LOTTO 2.

La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente (cfr. Alleg.E<sub>1</sub>) è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg.D<sub>1</sub>), **e non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato la relativa scheda catastale esiste (cfr. Alleg.D<sub>1</sub>) è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 10.07.2023.**

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1 ovvero dell'appartamento con annessa cantinola sono:**

Pertanto l'appartamento, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

$$S_c = S_r + (0,25 \times S_{nr \text{ terrazzi}}) + (0,60 \times S_{nr \text{ cantinola}}) =$$
$$88,40\text{mq} + (0,25 \times 30,00 \text{ terrazzi}) + (0,60 \times 21,24) =$$

$$88,40 \text{ mq} + (7,50 \text{ mq terrazzi}) + (12,74 \text{mq cantinola}) = 108,64 \text{ mq}$$

**Superficie Lorda rilevata è pari a circa 102,83 mq**

**Superficie Lorda totale rilevata: (comprensiva di terrazzi)**

$$102,83 \text{ mq} + (7,50 \text{ mq terrazzi}) + (12,74 \text{mq cantinola}) = 123,00 \text{ mq}$$

\*\*\*\*\*

• **Dati Catastali degli immobili pignorati:**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Nocera Inferiore, via Fiuminale n. 11, piano 1 – 4.

<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Rendita</b>
9	395	6	A/2	4	5,5 vani	122 mq	€ 553,90

Intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

Omissis nato a Nocera Inferiore il 09.03.1962                      proprietà 500/1000

Omissis nato a Roma il 06.03.1964                                      proprietà 500/1000

**Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 06.12.2021 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.**

\*\*\*\*\*

• **I Confinanti:**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto.**

N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4

**L'appartamento confina a:**

- *NORD – viale di accesso ai garage*
- *EST – viale di accesso*
- *SUD – con vano scala e appartamento int.3*
- *OVEST – area scoperta circostante*

**La Cantinola al piano quarto sottotetto confina a:**

- *NORD – con locale sottotetto (p.lla 395/10) e spazio comune*
- *EST – con corridoio comune*
- *SUD – con locale sottotetto (p.lla 395/3) e spazio comune*
- *OVEST – area scoperta circostante*

\*\*\*\*\*

• **Difformità Catastali:**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto.**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 9 p.lla395 sub 6, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg.D1) Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 10.07.2023 **non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.** (cfr. Alleg.D1)

\*\*\*\*\*

- **Stato di possesso attuale del bene:**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con cantinola al piano sottotetto.**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**È occupato, in qualità di proprietario dal sig. Omissis, soggetto esecutato, e dalla sua famiglia composta da due persone:** *(cfr. Alleg. H<sub>2</sub>)*

Omissis nato a Nocera Inferiore il 09.03.1962

Omissis nata a Roma il 06.08.1964

Lo dimostra il certificato stato di famiglia allegato alla presente relazione. *(cfr. Alleg.H<sub>2</sub>)*

\*\*\*\*\*

- **Descrizione sommaria del bene pignorato:**

**LOTTO 2 –Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

Al box-garage al piano primo sottostrada interno 15 si accede dall'androne di ingresso percorrendo una rampa di scale ed un piccolo corridoio. *(cfr. Alleg.B<sub>2</sub> 01-04)*

Si può accedere anche dall'esterno, subito dopo il cancello carrabile di via Fiuminale, posto lungo il lato Nord dell'edificio vi è la rampa carrabile, che conduce al piano seminterrato dove sono allucati i box garage di pertinenza degli appartamenti. *(cfr. Alleg. B<sub>2</sub> foto 09-12)*. Il Box-garage oggetto del pignoramento, presenta una planimetria regolare ed una consistenza pari a circa mq 18,15 e un'altezza di circa 2,50 ml. *(cfr. Alleg. E<sub>2</sub>)*. Esso presenta un pavimento in calcestruzzo, le pareti ed il soffitto sono solo intonacate e non pitturate. *(cfr. Alleg.B<sub>2</sub> foto 01-08)*. Inoltre all'interno del box-garage è presente una



*nell'atto di pignoramento del 06.12.2021 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.*

• **I Confini:**

**LOTTO 2 –Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p. S1*

**Confina a:**

- *NORD – con Box Garage int. 16*
- *EST – con corridoio di manovra condominiale*
- *SUD – con Box Garage int. 14*
- *OVEST – con terrapieno*

\*\*\*\*\*

• **Difformità Catastali:**

**LOTTO 2 –Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.S1*

Per il locale adibito a Box-Garage e identificato al foglio 9 del Comune di Nocera Inferiore particella 395 sub 18, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. La pianta del Box Garage reperita presso l’Agenzia del Territorio-Catasto dei Fabbricati (*cf. Alleg.D2*), è stata confrontata con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente (*cf. Alleg.E2*) e **non sono state riscontrate difformità.**

**Di conseguenza per l’immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale e risulta conforme.** (*cf. Alleg.D2*)

\*\*\*\*\*

- **Stato di possesso attuale del bene:**

**LOTTO 2 –Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore, foglio 9 p.lla 395 sub 18, Via Fiuminale n.11, p.SI*

**È occupato, in qualità di proprietario dal sig. Omissis soggetto esecutato.**

\*\*\*\*\*

- **Regolarità edilizia e urbanistica:**

A seguito di ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Nocera Inferiore (SA), ho reperito la seguente documentazione riguardo gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia n.21940/87 del 19.06.1987** rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore

**Confrontando la planimetria dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 10.07.2023, con la planimetria allegata ai grafici della Concessione Edilizia n.21940/87 del 19.06.1987 sono emerse alcune difformità:**

La planimetria dell'appartamento, acquisita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nocera Inferiore, (*cf. Alleg. E'1*) presenta una distribuzione funzionale diversa da quella riscontrata dalla scrivente nel sopralluogo del 10.07.2023 e riportata nell'allegato E<sub>1</sub> (*cf. Alleg. E<sub>1</sub>*). La scrivente ha potuto constatare una eguale consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile pignorato (cioè una stessa superficie e stesso volume), ma una diversa distribuzione funzionale interna degli ambienti rilevati. (si confrontino le due planimetrie alleg. E<sub>1</sub> ed alleg. E'1). Per tale diversa distribuzione funzionale, al Comune di Nocera Inferiore presso gli uffici preposti, non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia.

**Quindi, per regolarizzare urbanisticamente l'immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare, così come richiesto dall'ente preposto, quale Comune di Nocera Inferiore, una CILA ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380-01 e s.m.i. in SANATORIA, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.**

\*\*\*\*\*

• **Destinazione d'uso e compatibilità:**

*Per gli immobili in Nocera Inferiore in via Fiuminale, fabbricato A:*

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato A in via Fiuminale, n.11 è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

\*\*\*\*\*

• **Valore assegnato ai beni pignorati:**

Tutti i beni pignorati sono stati valutati confrontando due valori di stima: STIMA SINTETICA e STIMA ANALITICA e facendo una media tra i due valori. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati ampiamente nel quesito -H- di questa relazione si è giunti a ritenere congruo un prezzo medio pari a:

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO con annessa cantinola al piano sottotetto**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa: **€ 157.800,00**

## **LOTTO 2 –Box-Garage**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa: **€ 16.684,00**

\*\*\*\*\*

- **Valore finale dei beni pignorati:**

Opportune decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:

- **Calcolo del valore finale del LOTTO 1**

*N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore foglio 9 p.lla 395 sub 6, Via Fiuminale n. 11, p.1-4*

**€ 2.867,00** TASI-TARI debito Comune di Nocera Inferiore

**€ 2.175,00** (CILA in SANATORIA per regolarizzazione edilizia)

**€ 5.042,00 TOTALE** da decurtare dal prezzo di mercato del LOTTO 1

Il valore finale del LOTTO 1 è: € 157.800,00 - € 5.042,00 = **€152.758,00**

**Valore finale LOTTO 1: € 152.758,00**

- **Calcolo del valore finale del LOTTO 2**

Non ci sono decurtazioni sul prezzo per l'immobile pignorato identificato come LOTTO 2.

Il valore finale del LOTTO 2 resta quello di mercato : **€ 16.684,00**

**Valore finale LOTTO 2: € 16.684,00**

\*\*\*\*\*

• **Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:**

Per le trascrizioni ed iscrizione in ordine cronologico anteriori al ventennio si rimanda alla Certificazione Notarile allegata alla presente relazione. (cfr. Alleg.M)

Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente **dal 06.12.2021 al 17.10.2023, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento.** (cfr Allegato L<sub>1</sub> e L<sub>2</sub>)

\*\*\*\*\*

• **Altre informazioni per l'acquirente:**

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Nocera Inferiore risulta che per gli immobili ubicati in via Fiuminale, 11 del Parco Aurora, fabbr. A int. 4 gravitano i seguenti provvedimenti emessi:

**TARES/TARI** (cfr Alleg. G)

<b>Anno</b>	<b>Importo dovuto</b>	<b>Note</b>
<b>2017</b>	€ 27.00	
<b>2018</b>	€ 608.00	<i>Provvedimento da notificare</i>
<b>2019</b>	€ 610.00	<i>Provvedimento da notificare</i>
<b>2020</b>	€ 395.00	
<b>2021</b>	€ 403.00	
<b>2022</b>	€ 403.00	
<b>2023</b>	€ 421.00	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.867,00</b>	

**Nessun debito TARI nei confronti della signora Omissis.**

**Nessun Debito IMU/TASI per gli immobili pignorati**

**Gli importi saranno maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento.** (cfr. Alleg. G)

\*\*\*\*\*

Si allegano direttamente alla presente relazione gli allegati elencati nell'indice compreso la documentazione fotografica. Inoltre, si allega alla presente, la “Relazione per ASTA Pubblica” dove è stata omessa l’indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l’identità nonché eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n.53 pagine intere fino a questo punto e di pagine n.119 considerando anche gli allegati, fino alla fine, escludendo la parcella professionale e le spese, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, li 26.10.2023

*F.to*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*(arch. Carmela ESPOSITO)*



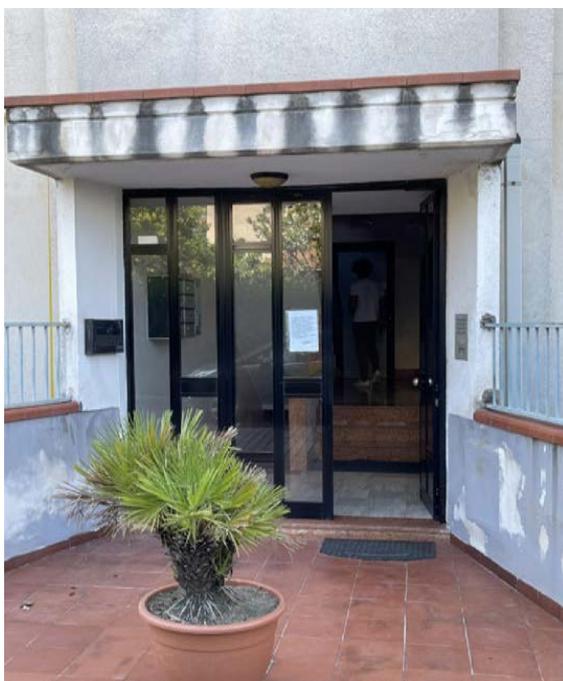
**Foto n.01** *Vista del fabbricato prospetto su viale interno*



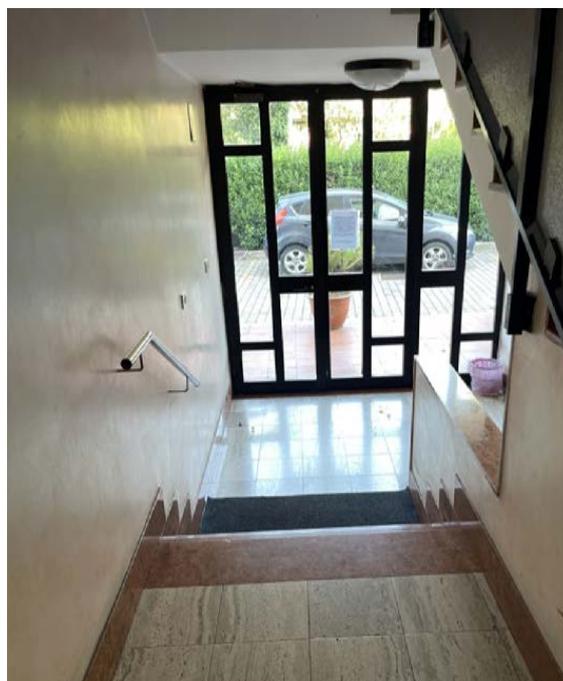
**Foto n.02** *Vista del fabbricato prospetto su viale interno*



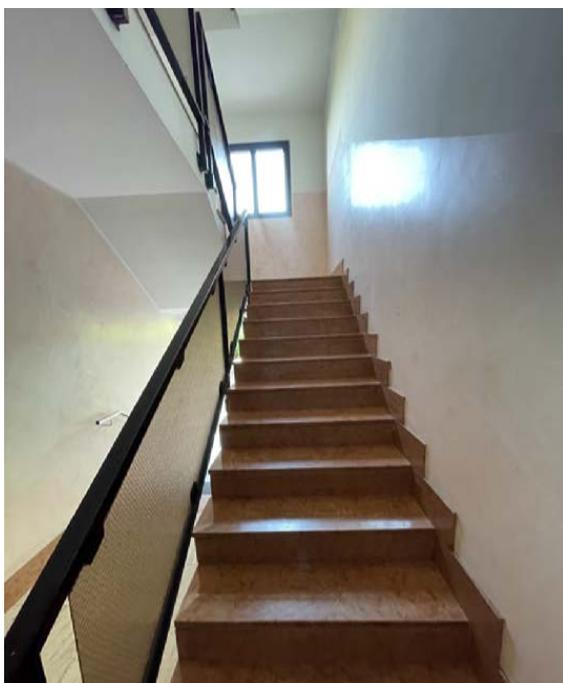
**Foto n.03** *Vista del fabbricato prospetto su via Fiuminale*



**Foto n.01** *Vista del portoncino di ingresso dal viale interno*



**Foto n.02** *Vista del portoncino di ingresso dall'interno dell'androne*



**Foto n.03** *Vista della scala che conduce alla porta di ingresso dell'appartamento*



**Foto n.04** *Vista della porta di ingresso dell'appartamento*



**Foto n.05** *Vista del disimpegno dall'ingresso*



**Foto n.06** *Vista del disimpegno verso l'ingresso*



**Foto n.07** *Vista del Soggiorno-Pranzo*



**Foto n.08** *Vista del Soggiorno-Pranzo*



**Foto n.09** Vista del Soggiorno-Pranzo verso la porta d'ingresso



**Foto n.10** Vista del terrazzo di pertinenza



**Foto n.11** Vista della Cucina Pranzo



**Foto n.12** Vista della Cucina Pranzo



**Foto n.13** *Vista del balcone lato Cucina Pranzo*



**Foto n.14** *Vista del balcone lato Camera da Letto 01*



**Foto n.15** *Vista della Camera da Letto 01*



**Foto n.16** *Vista della Camera da Letto 01*



Foto n.17 Vista del Bagno 01



Foto n.18 Vista del Bagno 01



Foto n.19 Vista della Camera da letto 02



Foto n.20 Vista della Camera da letto 02



**Foto n.21** *Vista del Bagno 02*



**Foto n.22** *Vista del Bagno 02*



**Foto n.23** *Vista della scala che conduce al piano mansardato dove sono allocate le cantinole*



**Foto n.24** *Vista del disimpegno di accesso alle cantinole*



**Foto n.25** *Vista disimpegno di accesso alle cantinole*



**Foto n.26** *Vista della porta di accesso alla cantinola*



**Foto n.27** *Vista della cantinola-sottotetto*



**Foto n.28** *Vista della cantinola-sottotetto*



**Foto n.01** Vista sulla rampa di accesso ai Box-Garage



**Foto n.02** Vista del vano di accesso al Box-garage



**Foto n.03** Vista della rampa di scale di accesso ai locali Box-Garage



**Foto n.04** Vista della porta di ingresso ai locali Box-garage



**Foto n.05** *Vista della porta di accesso al Box-garage*



**Foto n.06** *Vista interno Box-garage*

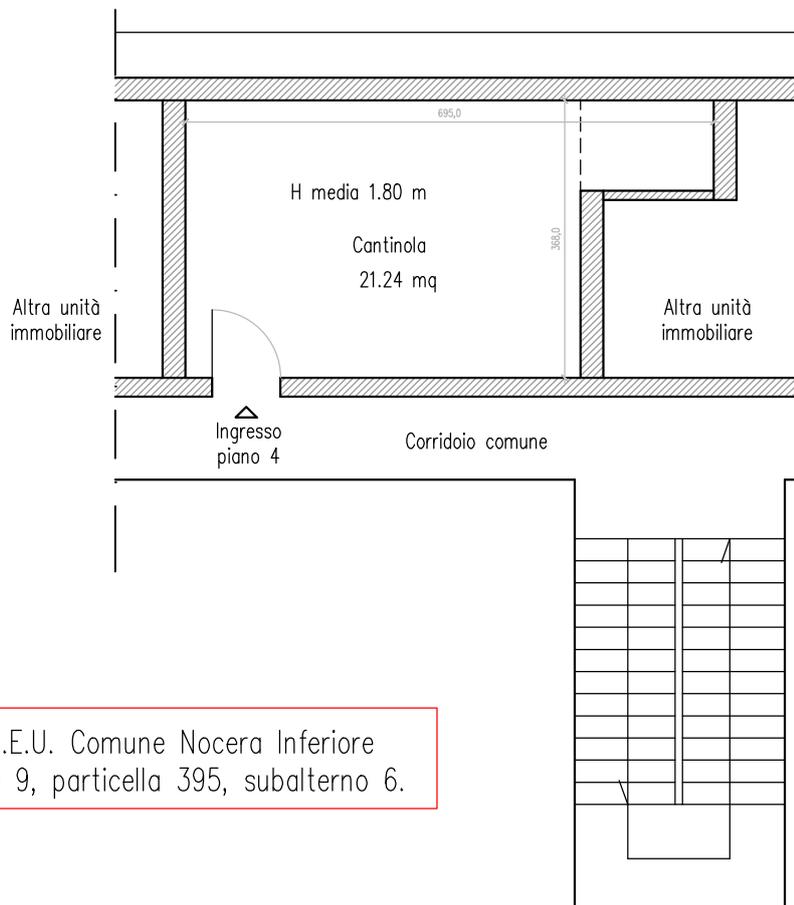
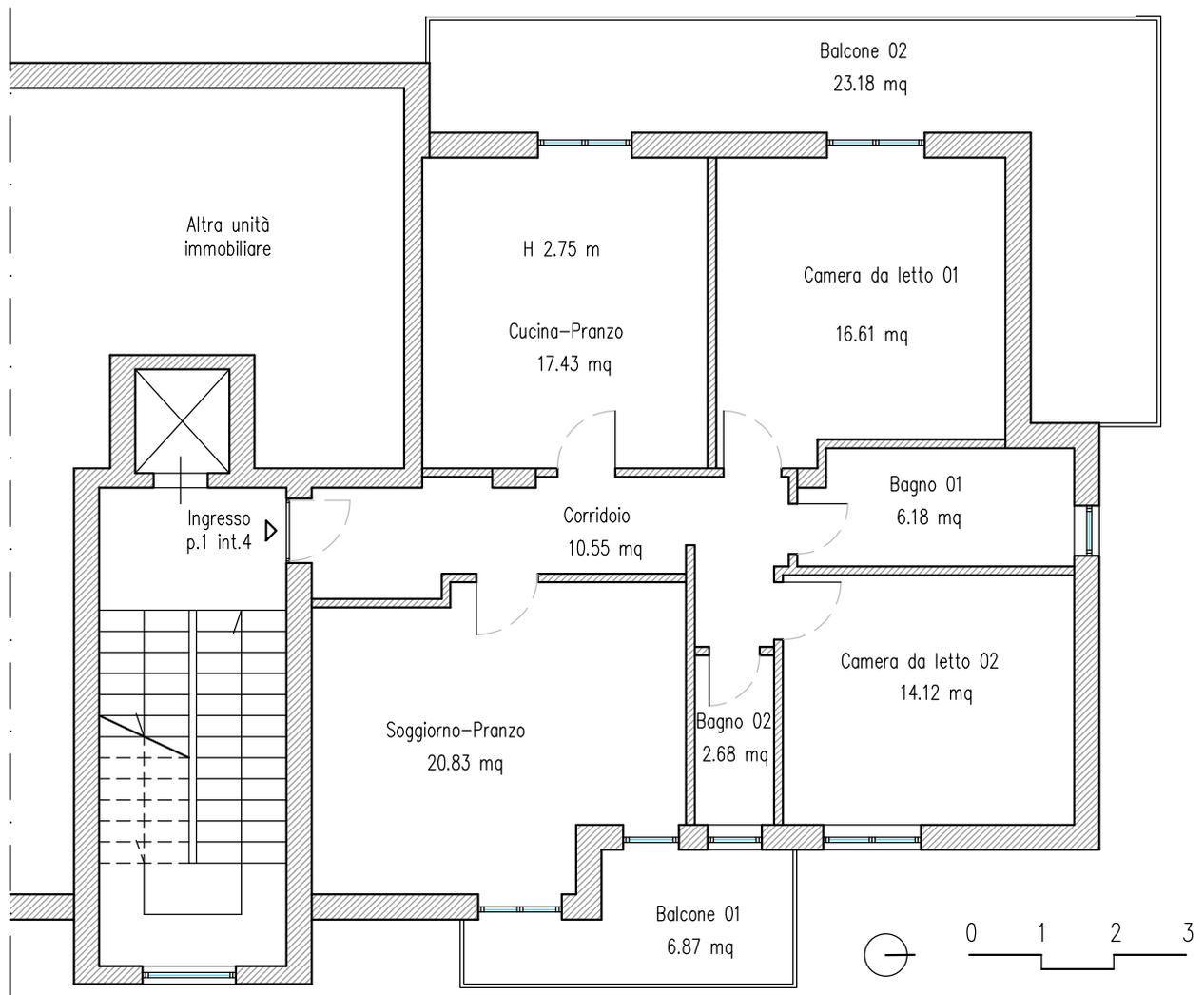


**Foto n.07** *Vista interno Box-garage*

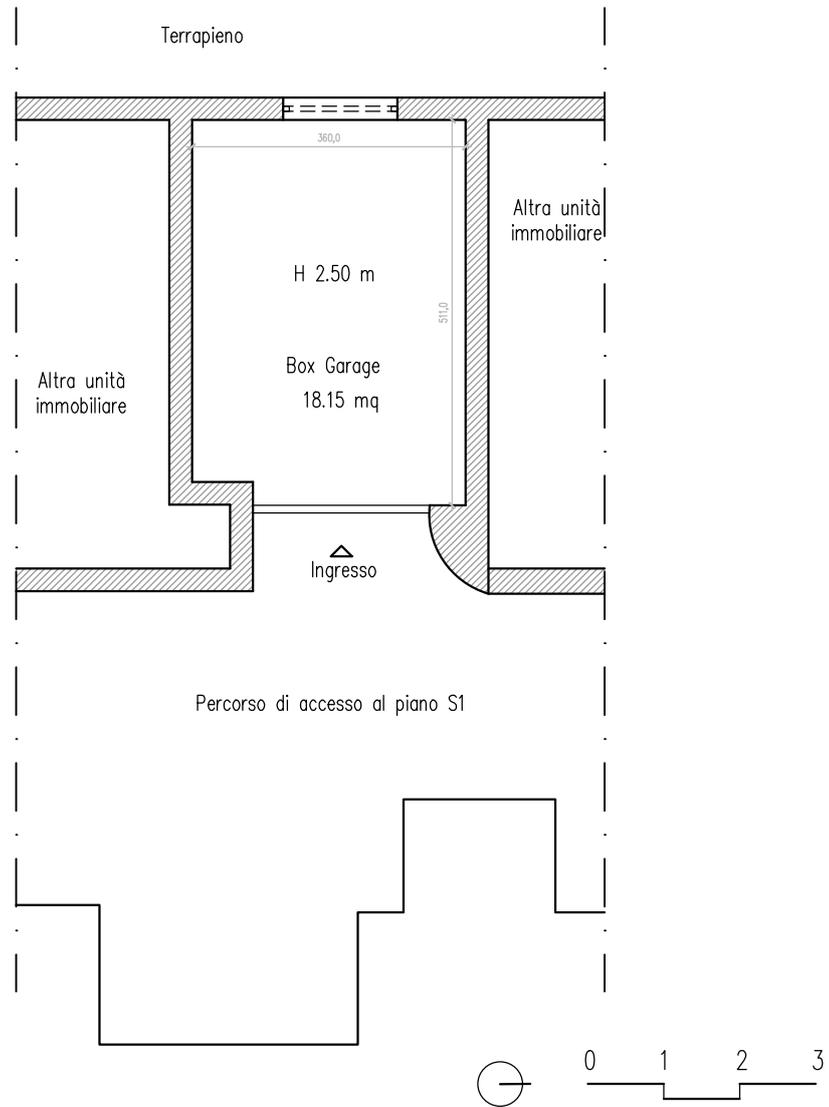


**Foto n.08** *Vista della rampa di accesso carrabile*

Planimetria Stato di Fatto Lotto 01



N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore  
Foglio 9, particella 395, subalterno 6.



N.C.E.U. Comune Nocera Inferiore  
Foglio 9, particella 395, subalterno 18.