



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA
ESECUTIVA R.G.E.
N°28/2019

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa

PROMOSSA DA:
CONTRO:
CUSTODE GIDIZIARIO: **AVV. STEFANO BENINCASA**
PROSSIMA UDIENZA: **15 OTTOBRE 2024**



Immobile ubicato nel Comune di San Valentino Torio (SA) – via M. Luther King n° 37

L'ESPERTO

Dott. Agronomo Luca Baselice





INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	Pag. 03
- 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. 10
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 13
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 14
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 14
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 16
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 16
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 20
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 21
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 22
ALLEGATI:	
1)	<i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>
2)	<i>Verbale di sopralluogo</i>





3)	<i>Documentazione catastale</i>
4)	<i>Documentazione urbanistica</i>
5)	<i>Documentazione elaborati grafici</i>
6)	<i>Documentazione report fotografico</i>
7)	<i>Documentazione titoli di proprietà</i>
8)	<i>Documentazione anagrafica</i>
9)	<i>Quotazioni immobiliari</i>
10)	<i>Attestazione invio alle parti</i>

1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Agronomo Luca Baselice*, iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Salerno, al n° 903, con studio in Pagani (SA) alla via A. Criscuolo n°12, con provvedimento del 07/05/2024 veniva nominato dal *G.E. Dott. Pasquale Velleca*, ***esperto per la stima dei beni nella procedura esecutiva ad R.G.E. n°28/2019*** promossa da: rappresentato e difeso dall'Avv. contro . Lo stesso ha prestato giuramento in data 07/05/2024 ed a tale udienza il *G.E. Dott. Pasquale Velleca* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 15/10/2024 per il deposito dell'elaborato peritale.

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Lo scrivente - 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, lo scrivente, ha constatato che il creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile nella quale venivano confermate - per gli immobili pignorati - 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 detto periodo, lo scrivente, in ossequio a quanto richiesto nel presente quesito, anche in combinato con la nota inviata dal Custode Giudiziario Avv. Stefano Benincasa, ha riscontrato che il Creditore procedente avesse depositato , nel fascicolo telematico, la "Istanza di Vendita" in data 11/02/2019, termine successivo alla scadenza prevista per legge ex art. 497 c.p.c.

Facendo seguito alla predetta osservazione, l'On.le G.E. disponeva il prosieguo delle attività del Custode Giudiziario e dell'Esperto Estimatore, come da provvedimento del 25/07/2024.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile dell'esecutato, quest'ultima viene prodotta dal sottoscritto ed ivi allegata in quanto non presente agli atti della procedura esecutiva. (*Allegato 3*)

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva a *R.G.E. n°28/2019*, si è recato presso Uffici ed Enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



In data 29.05.2024 effettuava l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di San Valentino Torio (Sa) alla Via M. Luther King n° 37.

In presenza del Custode Giudiziario Avv. Stefano Benincasa, procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi lo scrivente procedeva a redigere la presente "Relazione Tecnica estimativa".

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 Donazione Notaio del 27 dicembre 1993 . A tal uopo si precisa che, con il predetto "Atto di Donazione", i genitori e donavano al figlio la nuda proprietà per 1/1, con riserva di usufrutto per ½ per ciascun donante, consolidatosi per il decesso di entrambi, rispettivamente il 27/09/2004 nella persona di ed il 10/07/2016 nella persona di .

Beni pignorati:

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dr. Pasquale Velleca

R.G.E.: n° 28/2019

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di San Valentino Torio (Sa).

APPARTAMENTO: Foglio 2 – P.lla 774 – Sub 2;

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO:	
LOTTO UNICO	
APPARTAMENTO	
COMUNE:	San Valentino Torio (Sa)
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	Foglio 2 – P.lla 774 – Sub 2 – Cat. A/2
CONFINI:	Nord con via M. Luther King Est con Foglio 2 P.lla 883 Sud con Foglio 2 P.lla 775 Ovest con via Leonardo Da Vinci

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO (SA)
FOGLIO 2 – P.LLA 774**

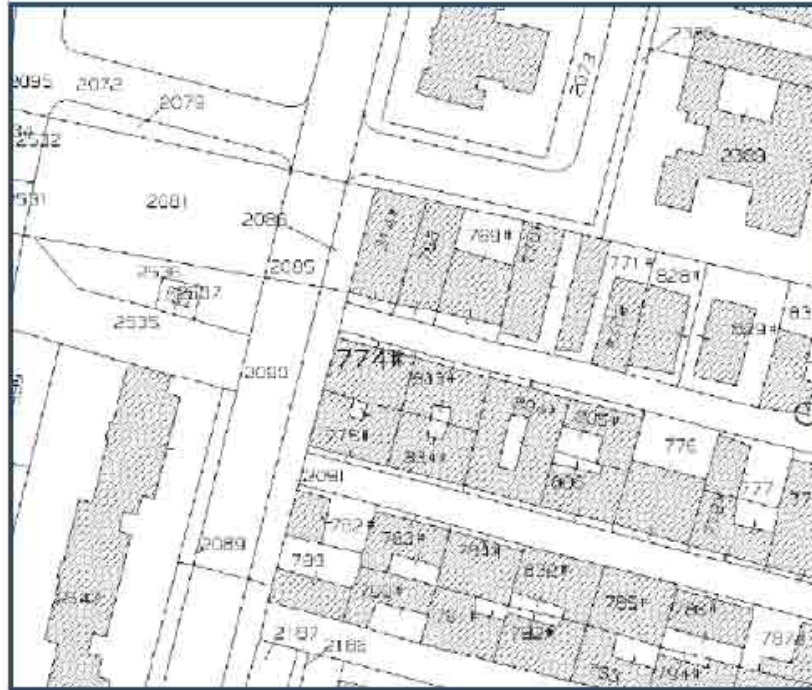
Dalle indagini effettuate l'immobile risulta ben individuato



Identificazione
immobile

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it





QUESITO - 2 -

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

- La procedura esecutiva a R.G.E. n° 28/2019 riguarda la seguente unità immobiliare:

Abitazione di tipo civile.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di San Valentino Torio (Sa), alla Via M. Luther King n° 37. L'accesso all'immobile si ha da via M. Luther King posta a nord dell'immobile. L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato è stato costruito in epoche differenti, il piano interrato e il piano terra sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967, il piano primo, oggetto di pignoramento, è stato realizzato agli inizi degli anni 70. La zona di ubicazione del fabbricato è di

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



buon interesse residenziale, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale. La viabilità della stessa è da considerarsi buona in quanto servita da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dalla autostrada A30 Caserta-Roma. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali, commerciali ed artigianali.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano primo, così composto: "Quattro camere da letto, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone; dalla cucina e dalle camere da letto n° 1 – 2 – 3 si ha accesso sul balcone posto a nord del fabbricato. La camera 1 è di mq 13,03, la camera 2 è di mq 19,27, la camera 3 è di mq 14,85, la camera 4 è di mq 15,66, la cucina è di mq 20,39, il ripostiglio è di mq 1,54, il bagno di mq 7,58, il disimpegno è di mq 9,50 e il balcone è di mq 13,66. L'immobile è in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni, infissi ed impianti di vetusta costruzione. L'immobile, ad oggi, si presenta con altezza utile interna di m 3.09. L'appartamento ha esposizione a nord e ad ovest. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 101,82$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_{LR} = 139,35$ mq. ed una Superficie non residenziale pari a S_{NR} Balconi 13,66 mq.

Il tutto avente una 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:

$$S_C = S_L + x_i \times A_i \quad \text{dove}$$

S_L : Superficie Lorda

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze

➤ Balconi $x_i = 0,25$





Pertanto si ottiene:

$$S_c = 139,35 + 0,25 * 13,66 = 142,76 \text{ mq}$$

Alla luce di quanto sopra esposto - il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva - costituito da un unico lotto composto da un appartamento al piano primo - possiede una Superficie Commerciale pari a:

$$S_c = 142,76 \text{ mq}$$

Infine, in riferimento agli impianti esistenti, lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE.

Lo scrivente, pertanto, ritiene quantificare la spesa per la redazione dell'APE in €.*200,00*.

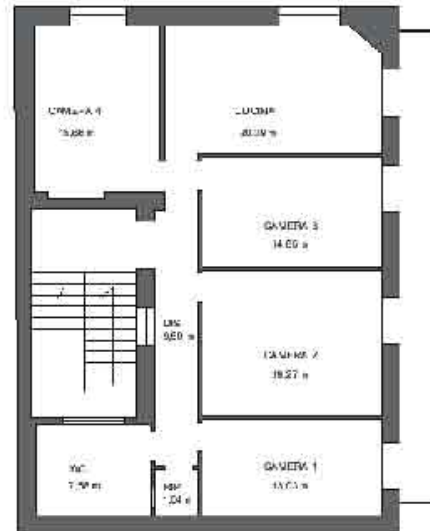
APPARTAMENTO SITO
IN SAN VALENTINO TORIO

VIA M. LUTHER KING N° 37

FOGLIO 2 P.LLA 774 SUB. 2
PIANO PRIMO

SUPERFICIE CALPESTABILE
101,82 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE
142,76 mq



Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dr. Pasquale Velleca

R.G.E.: n° 28/2019



Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



QUESITO - 3 -

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'appartamento, oggetto di pignoramento a R.G.E. n. 28/2019, risulta in capo all'esecutato in virtù dell'atto di Donazione
, come precisato in precedenza ed a tal uopo si reitera che é stato edificato agli inizi degli anni 70 e da allora non vi sono state trasformazioni edilizie oggetto di variazione catastale che ne giustifichino una ulteriore indagine storica.

- **APPARTAMENTO** censito nel N.C.E.U. del Comune di San Valentino Torio (SA) al Foglio 2 – P.lla 774 – Sub 2 – Cat. A/2 – Cl.3 – Vani 5,5 – R.C.€. 355,06 – Pl

Dati della richiesta	Comune di SAN VALENTINO TORIO (Codice:1577)
Catassa Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 2 Particella: 774 Sub.: 2

INTESTATO												(5) Proprietà I/I			
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	774	2			A/2	3	5,5 vani		Euro 355,06 L. 087,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro anagrafico
Indirizzo		VIA MARTINI L. 2290 Piana I										
Prestato												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	774	2			A/2	3	5,5 vani	Totale 117 m² Totale vani 176 superficie** 143 m²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Invarianza di alcuni dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MARTINI L. 2290 Piana I										
Prestato												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		2	774	2			A/2	3	5,5 vani		Euro 0,83 L. 1,177	Impianto meccanografico del 30/05/1987
Indirizzo		VIA MARTINI L. 2290 Piana I										
Prestato												

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Pasquale Velleca
R.G.E.: n° 28/2019

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2010

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà (1)

Situazione degli intestati dal 27/09/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			
2			

Situazione degli intestati dal 27/12/1992

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			

Tale bene - censito in catasto fabbricato - fa parte di un complesso costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio (Sa) al:

Foglio 2 - P.lla 774 - Qualità Ente Urbano - S.C. 154 mq

i cui passaggi catastali vengono di seguito riportati:

Dati della richiesta	Comune di SAN VALENTINO TORIO (Codice:1377) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 774

Area di enti urbani e promiscui dal 26/04/2005

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Dato	Regime		
1	2	774	-	-	ENTE URBANO	81.54		Demaniale	Agrario	VARIAZIONI IDENTIFICATIVE PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/04/2005 Particella SA0125412 in atti del 26/04/2005 (n. 3024/1/2005)

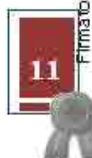
Area di enti urbani e promiscui dal 19/03/2004

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Dato	Regime		
1	2	774	-	-	ENTE URBANO	81.54		Demaniale	Agrario	TPO MASSALE del 19/03/2004 Particella SA0077325 in atti del 19/03/2004 T.M. 498/79 (p. 499 1/1978)

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Dato	Regime		
1	1	774	-	-	ENTE URBANO	81.54		Demaniale	Agrario	Impianto meccanografico del 19/03/1975

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it





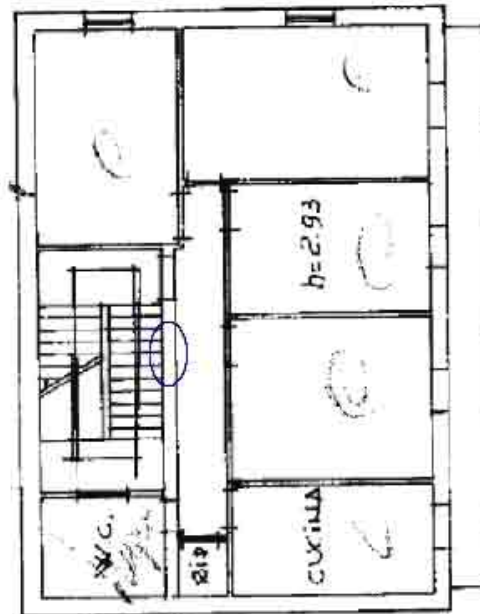
A seguito delle indagini effettuate è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di donazione richiamato in precedenza. Catastalmente l'immobile risulta insistere sulla particella 774 del foglio 2 secondo le risultanze del foglio di mappa.

L'immobile presenta delle difformità catastali rispetto alla planimetria depositata in catasto:

- Apertura di una finestra che dal disimpegno va nel vano scala;

Stato di fatto

Planimetria catastale





QUESITO - 4 -

Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO																									
Quota pignorata	100% - PIENA ED INTERA PROPRIETA'																								
Tipologia	APPARTAMENTO																								
Ubicazione	San Valentino Torio (SA) - M. Luther King n° 37																								
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano primo, così composto, 4 camere da letto, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone, dalla cucina e dalle camere da letto n° 1 - 2 - 3 si ha accesso sul balcone posto a nord del fabbricato. L'immobile è in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni, infissi ed impianti di vetusta costruzione. L'immobile, ad oggi, si presenta con altezza utile interna di m 3.09. L'immobile ha esposizione a nord e ad ovest. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 101,82$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_{LR} = 139,35$ mq, ed una Superficie non residenziale pari a S_{NR} Balconi 13,66 mq. <p style="text-align: center;">Il tutto per una Superficie Commerciale pari a SC = 142,76 mq</p>																								
Dati catastali:	<p>N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO (SA)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="8">APPARTAMENTO</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Vani</th> <th>Rendita Cat.</th> <th>Piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>774</td> <td>2</td> <td>A/2</td> <td>3</td> <td>5,5</td> <td>€ 355,06</td> <td>P1</td> </tr> </tbody> </table> <p>INDITTA CATASTALE</p> <p><input type="text"/> proprietà per 1/1</p>	APPARTAMENTO								Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita Cat.	Piano	2	774	2	A/2	3	5,5	€ 355,06	P1
APPARTAMENTO																									
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita Cat.	Piano																		
2	774	2	A/2	3	5,5	€ 355,06	P1																		
Confini:	Appartamento: Nord con via M. Luther King, Est con Foglio 2 P.IIa 883, Sud con Foglio 2 P.IIa 775, Ovest con via Leonardo Da Vinci;																								
Tipo di proprietà	Atto di Donazione Notaio <input type="text"/>																								
Identificazione del bene pignorato	<p>SI</p> <p>Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di donazione richiamato in precedenza, con le risultanze catastali. Catastralmente l'immobile risulta insistere sulla particella 774 del foglio 2 secondo le risultanze del foglio di mappa.</p>																								
Conformità della costruzione	<ul style="list-style-type: none"> Licenza Edilizia n°44 del 25/11/1969; DIA prot. 235305 del 23/11/2005 																								
Difformità urbanistiche e/o catastali	<p>SI</p> <p>DIFFORMITA' CATASTALI - Apertura di una finestra che dal disimpegno va nel vano scala; DIFFORMITA' URBANISTICHE - Dal riscontro degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n° 44 del 25/11/1969 e dalla DIA del 23/11/2005, nonché dalla visione dello stato dei luoghi, sono stati riscontrate delle difformità riguardanti i prospetti Nord e Ovest, consistenti nel posizionamento sia delle finestre che delle aperture dei balconi, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di un vano di accesso che dal vano scala va nella camera n° 4, apertura di una finestra che dal disimpegno va nel vano scala.</p>																								
Interventi gravanti sull'immobile	<p>SI</p> <p style="text-align: center;">€. 6.000,00 (urbanistici e catastali)</p>																								
Spese condominiali pregresse:	<p>NO</p> <p style="text-align: center;">ASSENZA DI CONDOMINIO</p>																								
Stato di occupazione	LIBERO																								

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



Valore di vendita del bene:

 $V_{LOTTO} = €. 90.304,64$ (euronovantamilatrecentoquattro/64)**QUESITO - 5 -***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Sono stati acquisiti i seguenti titoli di provenienza riguardante il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva avvenuti nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

1. **Atto di Donazione Notaio** **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 San Valentino Torio (Sa) nonché dalla documentazione reperita, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato con:

- 1) Licenza Edilizia n°44 del 25/11/1969;
- 2) DIA prot. 235305 del 23/11/2005

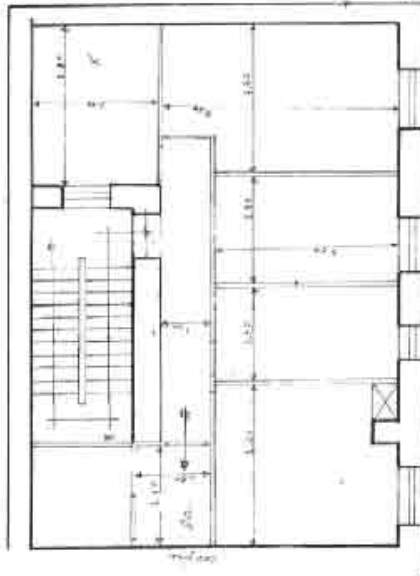
Dal riscontro degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n° 44 del 25/11/1969 e dalla DIA del 23/11/2005, nonché dalla visione dello stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità riguardanti i prospetti Nord e Ovest, consistenti nel diverso posizionamento sia delle finestre che delle aperture dei balconi, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di un vano

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it

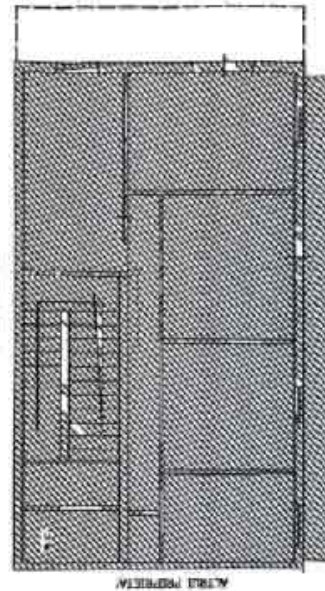


di accesso che dal vano scala va nella camera n° 4, apertura di una finestra che dal disimpegno va nel vano scala.

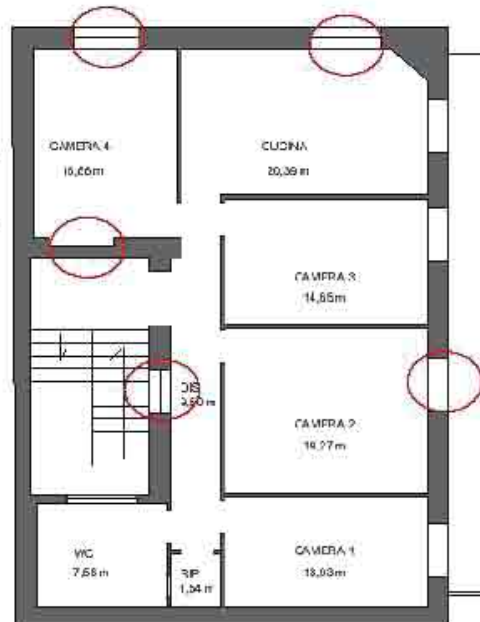
LICENZA EDILIZIA



DIA



STATO DEI LUOGHI





Pertanto, lo scrivente ritiene che per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile bisognerà effettuare una pratica edilizia per un importo, presunto, di € 6.000,00.

QUESITO - 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è libero ed in possesso del Custode Giudiziario, l'Avv. Stefano Benincasa.

QUESITO - 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base di informazioni assunte, per il compendio immobiliare pignorato si riscontra quanto segue:

VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO:

Il debitore esecutato è oggetto di altra procedura esecutiva pendente dinanzi il Tribunale di Nocera Inferiore a R.G.E. n° 185/2017.

VERIFICA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

Nessun altro procedimento.

VERIFICA PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessun altro provvedimento.

VERIFICA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

Nessun provvedimento.

VERIFICA ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Non esiste condominio

VERIFICA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

Nessun provvedimento.

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Spese tecniche per sistemazioni difformità catastali ed urbanistiche dell'immobile, quantificati presuntivamente in € 6.000,00.

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

- Ipoteca giudiziale derivante da decreti ingiuntivo;
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

QUESITO - 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale

QUESITO - 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il compendio immobiliare 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

In tale fabbricato non è presente condominio.

QUESITO - 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Per determinare il valore venale del compendio immobiliare 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 c.d. 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:

$$S_C = S_L + x_i * A_i$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

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 estrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia: $C = 0,90$

Coefficiente di orientamento prospetto:

Nord-Ovest $C = 0,90$

Coefficiente di Vicinanza area verde $C = 1,10$

Coefficiente di piano per immobili privi di ascensore $C = 1,10$

Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze:

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



Balconi

$x_i = 0,25$

Pertanto si ottiene:

$$S_c = 139,35 \text{ mq} + 0,25 * 13,66 \text{ mq} = 142,76 \text{ mq}$$

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'Agencia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 760,00 \text{ €/mq } S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che il più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguglio/correttivi e per la superficie commerciale:

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

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Costruzione anni 1970	0,90
Orientamento	Nord - Ovest	0,90
Coefficiente di Vicinanza area verde		1,10
Coefficiente di piano per immobili privi di ascensore		1,10

Quindi:

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



$$V = 760,00 \text{ €/mq} * 0.90 * 0.90 * 1.10 * 1.10 * 142,76 \text{ mq} = \text{€ } 106.338,49$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale	€ 6.000,00

Infine, oltre alle **detrazioni** di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - **secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 10%** - che prevede, tra l'altro, l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, 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 UNICO nella procedura esecutiva R.G.E. n° 28/2019 - è in cifra approssimata e pari:

$$V_{\text{LOTTO}} = \text{€ } 90.304,64 \text{ (euronovantamilatrecentoquattro/64)}$$

QUESITO - 13 -

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

Il compendio immobiliare 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 signor e residente in via M. L. King n° 37, risulta che in data 03/06/2008, come da verbale di separazione consensuale sottoscritto il 05/05/2008 emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore dei coniugi il , con sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore n. 537/12 depositata in data 25/06/2012 e passata in giudicato come da comunicazione rilasciata dal suddetto Tribunale in data 29/10/2013 é stata dichiarata la "Cessazione degli effetti civili del matrimonio" suddetto.

Pertanto il sottoscritto ha reperito presso gli Uffici Anagrafe/Stato Civile del Comune di San Valentino Torio (SA) certificazioni in merito. (Allegato 8)

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucubaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*



5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la On.le S.V. per la fiducia accordatami, nel ritenere di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 22 pagine dattiloscritte e n° 11 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani 05/09/2024

L'ESPERTO

Dott. Agr.mo Luca Baselice



Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it