



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I^a SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA

ESECUTIVA R.G.E.

N°55/2021

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa di immobili pignorati

PROMOSSA DA: ... OMISSIS ... OMISSIS ...
CONTRO: ..OMISSIS ..OMISSIS .. + 1
CUSTODE GIDIZIARIO: DOTT. AMATO ROMANO
PROSSIMA UDIENZA: 23 MAGGIO 2023



Terreni ubicati nel Comune di Castel San Giorgio (SA) – Via Alfonso Spinelli / Via Riccardo Ciancio

L'ESPERTO
Dott. Ing. Giuseppe Padovano





INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	Pag. 02
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 03
- 4. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 04
<i>Quesito - 1 -</i>	Pag. 04
<i>Quesito - 2 -</i>	Pag. 08
<i>Quesito - 3 -</i>	Pag. 10
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 14
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 16
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 17
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 18
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 19
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 20
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 21
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 22
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 23
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 26
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 27
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 28
ALLEGATI:	
1)	<i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>
2)	<i>Verbale di sopralluogo</i>
3)	<i>Titoli di proprietà</i>
4)	<i>Documentazione catastale</i>
5)	<i>Documentazione tecnica-urbanistica</i>
6)	<i>Documentazione Stato Civile/Anagrafe</i>
7)	<i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>
8)	<i>Reperto fotografico</i>
9)	<i>Documentazione di indagine sulle quotazioni immobiliari</i>
10)	<i>Attestazione di invio relazione alle parti</i>



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, con provvedimento del 26/10/2022 veniva nominato dal *G.E. Dott. Luigi Bobbio*, *esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n°55/2021* promossa da: ... OMISSIS ... OMISSIS ... rappresentato e difesa dall'Avv.Meoli Bruno contro ..OMISSIS ..OMISSIS ... Lo stesso ha prestato giuramento in data 10/11/2022, nel quale il *G.E. Dott. Luigi Bobbio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 23/05/2023 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

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

In particolare il sottoscritto ha constatato che il creditore procedente ha depositato *Certificazione Notarile* nella quale vengono indicate - per i beni 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 riferimento alla certificazione del debitore, essendo quest'ultimo una persona giuridica, è stata prodotta agli atti della procedura esecutiva, visura camerale della società.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva **R.G.E.n°55/2021**, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

In data 05.12.2022 effettuava l'accesso ai beni oggetti della procedura esecutiva, ubicati nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla a ridosso delle strade Via Alfonso Spinelli / Via Riccardo Ciancio.

In presenza del Custode Giudiziario Dott. Amato Romano, 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 il sottoscritto procedeva a redigere la presente.



4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

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

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio (SA)

- **TERRENO: Via Alfonso Spinelli**

*Foglio 9 – P.lla 1338 – Qualità Semin. Arb. – Sup. Are 47,05
in ditta catastale:*

..OMISSIS ..OMISSIS .. (C.F. ..OMISSIS ..) - Proprietà 1/1

- **TERRENO: Via Riccardo Ciancio**

*Foglio 9 – P.lla 1339 – Qualità Semin. Arb. – Sup. Are 41,30
in ditta catastale:*

..OMISSIS ..OMISSIS .. (C.F. ..OMISSIS ..) - Proprietà 1/1



<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</u>	
<u>LOTTO 1</u>	
<u>Terreno:</u>	
<u>COMUNE:</u>	<i>Castel San Giorgio (SA) - Via Alfonso Spinelli</i>
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	<i>Foglio 9 – P.lla 1338 – Qual Sem. Arb. – Are 47,05</i>
<u>CONFINI:</u>	<i>Nord con p.lle 637- 636 - 1659 Sud con p.lle 815 - Via R. Ciancio Est con p.lla 1339 Ovest con Via A. Spinelli</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA)
FOGLIO 9 – P.LLA 1338





<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</u>	
<u>LOTTO 2</u>	
<u>Terreno:</u>	
<u>COMUNE:</u>	<i>Castel San Giorgio (SA) - Via Riccardo Ciancio</i>
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	<i>Foglio 9 – P.lla 1339 – Qual Sem. Arb. – Are 41,30</i>
<u>CONFINI:</u>	<i>Nord con p.lle 1661 – 1663 - 1282 Sud con Via R. Ciancio Est con p.lla 336 Ovest con p.lla 1338</i>

***INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA)
FOGLIO 9 – P.LLA 1338***





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 55/2021





QUESITO - 2 -

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

La procedura esecutiva R.G.E. n°55/2021 riguarda il seguente compendio immobiliare:

• **LOTTO 1 - TERRENO: Via Alfonso Spinelli - Foglio 9 – P.lla 1338 – Are 47,05**

Il bene è ubicato in zona semicentrale del Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Alfonso Spinelli, ricadente all'interno di aree a carattere prevalente di tipo agricolo nonché commerciali/artigianali. E' situato a ridosso dell'area cimiteriale servito, nelle vicinanze, da servizi principali ed attività commerciali ma soprattutto dalla zona industriale. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma

L'appezzamento di terreno si sviluppa su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via A. Spinelli a mezzo di un cancello in ferro carrabile. Il lotto di terreno si estende per una Superficie Catastale pari a $S_{cat} = 4.705$ mq considerata nel caso in esame Superficie Commerciale ovvero Superficie Vendibile.

Pertanto si avrà:

$$S_{cat} = S_C = 4.705 \text{ mq}$$





• **LOTTO 2 - TERRENO: Via Riccardo Ciancio - Foglio 9 – P.lla 1339 – Are 41,30**

Il bene è ubicato in zona semicentrale del Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Riccardo Ciancio, ricadente all'interno di aree a carattere prevalente di tipo agricolo nonché commerciali/artigianali. E' situato a ridosso dell'area cimiteriale servito, nelle vicinanze, da servizi principali ed attività commerciali ma soprattutto dalla zona industriale. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma

L'appezzamento di terreno si sviluppa su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via R. Ciancio a mezzo di un cancello in ferro carrabile. Il lotto di terreno si estende per una Superficie Catastale pari a $S_{cat} = 4.130$ mq considerata nel caso in esame Superficie Commerciale ovvero Superficie Vendibile.

Pertanto si avrà:

$$S_{cat} = S_C = 4.130 \text{ mq}$$





QUESITO - 3 -

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

Il compendio immobiliare pignorato risulta di proprietà del debitore a seguito di:

• **LOTTO 1 - TERRENO: Via Alfonso Spinelli - Foglio 9 – P.lla 1338 – Are 47,05**

Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 10/11/2004 – Rep.n.113882 – Racc.n.16180, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 23/11/2004 ai n.ri 55135/41492. Essendo quest'ultimo non anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) né antecedente alla meccanizzazione del Catasto, il sottoscritto non procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

Il lotto di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio (SA) al: Foglio 9 – P.lla 1338 – Qual Sem. Arb. – Cl 2 - Are 47,05 – R.D.€. 140,94 – R.A.€. 51,03 in ditta catastale: ..OMISSIS ..OMISSIS .. (P.Iva ..OMISSIS ..) - Proprieta' 1/1

I passaggi catastali vengono di seguito riportati:

Dati della richiesta	Comune di CASTEL SAN GIORGIO (Codice:C259)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1338

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 25/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale		Agrario	
1	9	1338		-	SEM IRR ARB	2	47 05		Euro 140,94	Euro 51,03	FRAZIONAMENTO del 25/03/2004 Pratica n. SA0095354 in atti dal 25/03/2004 (n. 95354.1/2004)
Notifica					Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 9 Particella 335 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 9 Particella 1339 ;

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

Situazione degli intestati dal 10/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n. 113882 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41492.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 25/11/2004		



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 55/2021

Situazione degli intestati dal 25/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/11/2004
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 25/03/2004 Pratica n. SA0095354 in atti dal 25/03/2004 (n. 95354.1/2004)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	9	335		-	SEM IRR ARB	2	88 35		Dominicale Euro 264,65	Agrario Euro 95,82	RIORDINO FONDIARIO del 09/03/2004 Pratica n. SA0052511 in atti dal 09/03/2004 Istanza N.52511/04- (n. 413.1/2004)
Notifica				Partita							
Annotazioni		di immobile: VARIATA LA SUPERFICIE PER ERRORE REGISTRAZIONI PRECEDENTI-									

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	9	335		-	SEM IRR ARB	2	84 58		Dominicale Euro 253,36 L. 490.564	Agrario Euro 91,73 L. 177.618	VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/1991 in atti dal 06/11/1991 (n. 23501.1/1991)
Notifica				Partita		9406					
Annotazioni		di immobile: SI CORREGGE LA SUPERFICIE PER OMESSA DIGITAZIONE DEL TIPO 14/725									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:815 ; Foglio:9 Particella:816 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	9	335		-	SEM IRR ARB	2	88 35		Dominicale L. 512.430	Agrario L. 185.535	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1991 in atti dal 12/10/1991 (n. 13666.2/1991)
Notifica				Partita		9406					
Annotazioni		di immobile: VARIATA LA SUPERFICIE PER ERRATA ATTRIBUZIONE NEL TIPO 20/855									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:960 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	9	335		-	SEM IRR ARB	2	95 76		Dominicale L. 555.408	Agrario L. 201.096	Impianto meccanografico del 30/01/1975
Notifica				Partita		4725					

Situazione degli intestati dal 14/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/03/2004
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/09/1980 Pubblico ufficiale GARGANO G Sede MONTORO INFERIORE (AV) Repertorio n. 55535 Registrazione n. 10395 registrato in data 24/09/1980 - Voltura n. 8089.2/1987 in atti dal 28/06/1991	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 14/09/1980
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/01/1975	

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.



- **LOTTO 2 - TERRENO: Via Riccardo Ciancio - Foglio 9 – P.lla 1339 – Are 41,30**
 Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 25/05/2004 – Rep.n.111042 – Racc.n.15610, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 01/06/2004 ai n.ri 23515/18035. Essendo quest'ultimo non anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) né antecedente alla meccanizzazione del Catasto, il sottoscritto non procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

Il lotto di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio (SA) al: Foglio 9 – P.lla 1339 – Qual Sem. Arb. – Cl 2 - Are 41,30 – R.D.€. 123,71 – R.A.€. 44,79 in ditta catastale: ..OMISSIS ..OMISSIS .. (P.Iva ..OMISSIS ..) - Proprieta' 1/1

I passaggi catastali vengono di seguito riportati:

Dati della richiesta	Comune di CASTEL SAN GIORGIO (Codice:C259)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1339

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 25/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	9	1339		-	SEM IRR ARB 2	41 30		Euro 123,71	Euro 44,79	FRAZIONAMENTO del 25/03/2004 Pratica n. SA0095354 in atti dal 25/03/2004 (n. 95354.1/2004)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:335 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1338 ;

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

Situazione degli intestati dal 25/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/05/2004 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n. 111042 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18035.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 07/06/2004	



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 55/2021

Situazione degli intestati dal 25/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/03/2004
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 25/03/2004 Pratica n. SA0095354 in atti dal 25/03/2004 (n. 95354.1/2004)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	335		-	SEM IRR ARB 2	88 35		Dominicale Euro 264,65	Agrario Euro 95,82	RIORDINO FONDIARIO del 09/03/2004 Pratica n. SA0052511 in atti dal 09/03/2004 ISTANZA N.52511.04. (n. 413.1/2004)
Notifica				Partita						
Annotazioni		di immobile: VARIATA LA SUPERFICIE PER ERRORE REGISTRAZIONI PRECEDENTI-								

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	335		-	SEM IRR ARB 2	84 58		Dominicale Euro 253,36 L. 490.564	Agrario Euro 91,73 L. 177.618	VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/1991 in atti dal 06/11/1991 (n. 23501.1/1991)
Notifica				Partita		9406				
Annotazioni		di immobile: SI CORREGGE LA SUPERFICIE PER OMESSA DIGITAZIONE DEL TIPO 14/725								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:815 ; Foglio:9 Particella:816 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	335		-	SEM IRR ARB 2	88 35		Dominicale L. 512.430	Agrario L. 185.535	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1991 in atti dal 12/10/1991 (n. 13666.2/1991)
Notifica				Partita		9406				
Annotazioni		di immobile: VARIATA LA SUPERFICIE PER ERRATA ATTRIBUZIONE NEL TIPO 20/835								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:960 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	335		-	SEM IRR ARB 2	95 76		Dominicale L. 555.408	Agrario L. 201.096	Impianto meccanografico del 30/01/1975
Notifica				Partita		4725				

Situazione degli intestati dal 14/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/03/2004
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/09/1980 Pubblico ufficiale GARGANO G Sede MONTORO INFERIORE (AV) Repertorio n. 55535 Registrazione n. 10395 registrato in data 24/09/1980 - Volnra n. 8089.2/1987 in atti dal 28/06/1991			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 14/09/1980
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/01/1975			

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.



QUESITO - 4 -

Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1															
Quota pignorata	100% - PIENA ED INTERA PROPRIETA'														
Tipologia	APPEZZAMENTO DI TERRENO														
Ubicazione	Castel San Giorgio (SA) – Via Alfonso Spinelli														
Descrizione	<p>Appezzamento di terreno, su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via A. Spinelli a mezzo di un cancello in ferro carrabile. Il lotto di terreno si estende per una Superficie Catastale pari a Scat = 4.705 mq considerata nel caso in esame Superficie Commerciale</p> <p style="text-align: center;"><i>Scat = Sc = 4.705 mq</i></p>														
Dati catastali:	<p>N.C.T. del Comune di Castel San Giorgio (SA)</p> <table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th>Classe</th><th>Are</th><th>R.D.</th><th>R.A.</th></tr></thead><tbody><tr><td>9</td><td>1338</td><td>Sem. Arb.</td><td>2</td><td>47,05</td><td>€. 140,94</td><td>€. 51,03</td></tr></tbody></table> <p><i>In ditta catastale: ..OMISSIS ..OMISSIS .. (P.Iva ..OMISSIS ..) - Proprieta' 1/1</i></p>	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Are	R.D.	R.A.	9	1338	Sem. Arb.	2	47,05	€. 140,94	€. 51,03
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Are	R.D.	R.A.									
9	1338	Sem. Arb.	2	47,05	€. 140,94	€. 51,03									
Confini:	Nord con p.lle 637- 636 - 1659 Sud con p.lle 815 - Via R. Ciancio Est con p.la 1339 Ovest con Via A. Spinelli														
Titolo di proprietà	Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 10/11/2004 – Rep.n.113882 – Racc.n.16180, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 23/11/2004 ai n.ri 55135/41492.														
Identificazione del bene pignorato	SI Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.														
Conformità della costruzione	Lotto di terreno non edificato														
Difformità urbanistiche e/o catastali	NO														
Interventi gravanti sull'immobile	NO														
Spese condominiali pregresse:	NO														
Stato di occupazione	OCCUPATO DALL'ESECUTATO														
Valore di vendita del bene:	<i>V_{LOTTO 1} = € 76.300,00</i>														



LOTTO 2

Quota pignorata	100% - PIENA ED INTERA PROPRIETA'														
Tipologia	APPEZZAMENTO DI TERRENO														
Ubicazione	Castel San Giorgio (SA) – Via Riccardo Ciancio														
Descrizione	Appezzamento di terreno , su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via R. Ciancio a mezzo di un cancello in ferro carrabile. Il lotto di terreno si estende per una Superficie Catastale pari a Scat = 4.130 mq considerata nel caso in esame Superficie Commerciale $Scat = S_c = 4.130 \text{ mq}$														
Dati catastali:	N.C.T. del Comune di Castel San Giorgio (SA) <table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th>Classe</th><th>Are</th><th>R.D.</th><th>R.A.</th></tr></thead><tbody><tr><td>9</td><td>1339</td><td>Sem. Arb.</td><td>2</td><td>41,30</td><td>€ 123,71</td><td>€ 44,79</td></tr></tbody></table> <p><i>In ditta catastale:</i> ..OMISSIS ..OMISSIS .. (P.Iva ..OMISSIS ..) - Proprieta' 1/1</p>	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Are	R.D.	R.A.	9	1339	Sem. Arb.	2	41,30	€ 123,71	€ 44,79
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Are	R.D.	R.A.									
9	1339	Sem. Arb.	2	41,30	€ 123,71	€ 44,79									
Confini:	Nord con p.lle 1661 – 1663 - 1282 Sud con Via R. Ciancio Est con p.la 336 Ovest con p.la 1338														
Titolo di proprietà	Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 25/05/2004 – Rep.n.111042 – Racc.n.15610, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 01/06/2004 ai n.ri 23515/18035.														
Identificazione del bene pignorato	SI Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.														
Conformità della costruzione	Lotto di terreno non edificato														
Difformità urbanistiche e/o catastali	NO														
Interventi gravanti sull'immobile	NO														
Spese condominiali pregresse:	NO														
Stato di occupazione	OCCUPATO DALL'ESECUTATO														
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO 2} = € 67.000,00$														



QUESITO - 5 -

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

Agli atti di causa non risultano presenti i titoli di provenienza riguardante il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, i quali sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile di Salerno:

- **LOTTO 1 - TERRENO: Via Alfonso Spinelli - Foglio 9 – P.lla 1338 – Are 47,05**
Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 10/11/2004 – Rep.n.113882 – Racc.n.16180, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 23/11/2004 ai n.ri 135/41492.
- **LOTTO 2 - TERRENO: Via Riccardo Ciancio - Foglio 9 – P.lla 1339 – Are 41,30**
Atto di Compravendita a rogito del Notaio F. Fimiani del 25/05/2004 – Rep.n.111042 – Racc.n.15610, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 01/06/2004 ai n.ri 3515/18035.



QUESITO - 6 -

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

Il compendio immobiliare pignorato è composto da solo due appezzamenti di terreno non edificati per i quali è stato reperito il certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio (SA).



QUESITO - 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il compendio immobiliare pignorato è occupato dall'esecutato, in custodia al delegato del G.E.: Dott. Amato Romano.



QUESITO - 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base agli accertamenti eseguiti, nonché dalla documentazione agli atti – per il compendio immobiliare pignorato - si riscontra quanto segue:

VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO:

L'esecutato ha in corso un'altra procedura esecutiva iscritta al RGen.165/2015

VERIFICA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

Nessun altro procedimento.

VERIFICA PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessun provvedimento.

VERIFICA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

Nessun Vincolo.

VERIFICA ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Nessun condominio.

VERIFICA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

Non vi sono atti impositivi di servitù

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Zona SDP – (Sistema delle Protezioni – Zona di rispetto Cimiteriale);
- Zona SDM – (Sistema della Mobilità – Viabilità di Progetto);

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

- Trascrizione di Atto di Pignoramento del 14/04/2021 n.ri 14542/11543;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 55/2021

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

Gli appezzamenti di terreno oggetti della procedura esecutiva non sono gravati 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

Il compendio immobiliare pignorato riguarda due appezzamenti di terreno non facenti parte di nessun condominio.

In riferimento ad altri procedimenti in corso:

- *L'esecutato ha in corso un'altra procedura esecutiva iscritta al RGen.165/2015*

In riferimento al procedimento in corso:

- *Creditore procedente*
 - ... OMISSIS ... OMISSIS ...
- *Creditori intervenuti:*
 - ... OMISSIS ... OMISSIS ...
 - ... OMISSIS ... OMISSIS ...
 - ... OMISSIS ... OMISSIS ...



QUESITO - 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Per determinare il valore venale di mercato dell'immobile all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di beni della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che nel caso in esame è pari alla Superficie Catastale:

$$S_C = S_{cat}$$

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

$$V_{mu} = 18,00 \text{ €/mq } S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per la superficie commerciale:

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



LOTTO 1 :

Appezamento di terreno, su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via A. Spinelli a mezzo di un cancello in ferro carrabile. (*Foglio 9 – P.lla 1338 – Are 47,05*)

$$S_C = 4.705 \text{ mq}$$

$$V = 18,00 * 4.705 = \text{€ } 84.690,00$$

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%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 1** nella procedura esecutiva R.G.E. n°55/2021 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 76.300,00$$



LOTTO 2 :

- Appezamento di terreno, su un unico livello, pianeggiante, con forma pressoché rettangolare, con accesso direttamente dalla strada principale Via R. Ciancio a mezzo di un cancello in ferro carrabile. (*Foglio 9 – P.lla 1339 – Are 41,30*)

$$S_C = 4.130 \text{ mq}$$

$$V = 18,00 * 4.130 = \text{€ } 74.340,00$$

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%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 2** nella procedura esecutiva R.G.E. n°55/2021 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 67.000,00$$



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.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 55/2021

QUESITO - 14 -

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

L'esecutato è una persona giuridica. Agli atti è presente la Visura Camerale.



5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 28 pagine dattiloscritte e n° 10 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani (SA) - 31.03.2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe PADOVANO

