



# TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Procedura Esecutiva promossa	ISEO SPV S.R.L.
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N. ....	<b>150/2022</b>
Custode Giudiziario .....	Avv. Giuseppina Gambardella
Udienza modalità di vendita ....	<b>16.01.2024</b>

**ORIGINALE** agli atti del fascicolo

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



13 Settembre 2023



*L'Esperto*  
*Dott. Ing. Domenico Apa*



**INDICE**

- <b>PARTE EPIGRAFICA</b>	<b>Pag. 04</b>
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- <b>PARTE DESCRITTIVA</b>	<b>Pag. 07</b>
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
<b>SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore</b>	
<b>Controllo preliminare:</b>	<b>Pag. 08</b>
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- <b>PARTE VALUTATIVA</b>	<b>Pag. 10</b>
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	<b>Pag. 10</b>
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	<b>Pag. 13</b>
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	<b>Pag. 17</b>
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	<b>Pag. 21</b>
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	<b>Pag. 22</b>
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	<b>Pag. 23</b>
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<b>Pag. 24</b>
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>Pag. 25</b>
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<b>Pag. 26</b>
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<b>Pag. 26</b>
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	<b>Pag. 26</b>
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	<b>Pag. 27</b>
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	<b>Pag. 31</b>
Risposta al Quesito 14 – acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<b>Pag. 31</b>
- <b>CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 32</b>





**Allegati:**

1)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
4)	RILIEVO METRICO
5)	RILIEVO GRAFICO
6)	CERTIFICATO STATO CIVILE E RESIDENZA E MATRIMONIO
7)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE PLANIMETRIE
8)	CARTOGRAFIE
9)	TITOLO DI PROVENIENZA
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ISPEZIONI IPOTECARIE
12)	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI
13)	ATTESTAZIONE U.T.C. DI SIANO
14)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONE COPIA ALLE PARTI





## 1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con Provvedimento del 13 aprile 2023 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **150/2022**.

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

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

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**





**QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

**QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.

**QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

**QUESITO n. 14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.





✓ LE PARTI

Creditore	<b>ISEO SPV S.R.L.</b>	Avv. Prof. Di Cecco Giustino giustinodicecco@ordineavvocatiroma.org
-----------	------------------------	--

Debitore	OMISSIS	Non costituito
----------	---------	----------------

Pag. 6 a 32

✓ CREDITO oltre spese e interessi

Creditore	<b>ISEO SPV S.R.L.</b>	€ 106.446,77
-----------	------------------------	--------------

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

**Avv. Gambardella Giuseppina**

g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it





## 2. PARTE DESCRITTIVA

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

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

### UNICO ACCESSO

In data 17 maggio 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Siano (SA) in Via S. Zambrano n° 108, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 03).

Sul posto è presente l'esecutato che ci consente l'accesso, letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di stima.

L'esecutato dichiara che il fabbricato non è costituito come condominio. Le operazioni si concludono alle ore 16:15.

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

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







## SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

### CONTROLLO PRELIMINARE:

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



I cespiti oggetto di pignoramento consistono in:

- Appartamento sito nel comune di Siano (SA) alla via S. Zambrano n° 108 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 5 Particella 1781 **sub 5** ctg A/2, vani 4,5 - Piano 2°;
- Lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui sopra contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 5 Particella 1781 **sub 13** ctg lastrico solare, mq 111 - Piano 3°.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **23/11/2022** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata il **10/01/2023** (48 giorni), quindi entro i 60 giorni così come previsto dall' ex art. 567.

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

Inoltre:

- La certificazione notarile sostitutiva risulta ultraventennale in quanto contiene gli estremi degli atti di acquisto dei beni pignorati trascritto in







data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (22/11/2022);

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

Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a reperire tale documento. Dal **Certificato di Stato Civile** acquisito (Allegato 06), il debitore risulta di stato coniugato dal 09/04/1994 optando per il regime di separazione dei beni;

- Il pignoramento è stato trascritto il 22/11/2022 ai nn. 49374/39180.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.

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





### 3. PARTE VALUTATIVA

*Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte*

#### QUESITO N° 1

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

○○○

Pag. 10 a 32

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare con sovrastante lastrico solare identificato in Catasto Fabbricati del comune di Siano (SA) al:

- Appartamento - Foglio **5**, Part. **1781**, Sub **5**, Cat. A/2, Consistenza 4,5 vani;
- Lastrico Solare - Foglio **5**, Part. **1781**, Sub **13**, Cat. F/5, Consistenza 111 m<sup>2</sup>;

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

Lo stesso è pervenuto all'esecutato in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. Restaino Luca, del 30/03/2012 Rep. n° 2852/2144 trascritto il 06/04/2012 ai n.ri 13672/11472 (Allegato 9).





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

Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione	
	<i>Mappa satellitare</i>
	<i>Mappa catastale</i>
	<i>Sovrapposizione</i>





**Formazione dei Lotti:** il cespite pignorato costituisce un unico lotto costituito da un appartamento con lastrico solare sovrastante.

Si specifica che, il lastrico solare, pur possedendo un proprio identificativo catastale, verrà considerato come pertinenza ad uso dell'appartamento.

### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento con lastrico solare sovrastante</b>							
<b>Ubicazione</b>	Siano (SA), Via Zambrano n° 108 Piano 2°							
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Piano</b>	<b>Rendita</b>
	5	1781	5	A/2	1	4,5 vani	2°	€ 232,41
	5	1751	13	F/5	-	111 m <sup>2</sup>	3°	-
<b>Confini</b>	<b>Nord-Est:</b> con scala comune e con altra proprietà (sub 6); <b>Nord-Ovest:</b> con altra proprietà; <b>Sud-Est:</b> con scala comune e strada privata; <b>Sud-Ovest:</b> con corte del fabbricato. Il lastrico solare presenta i medesimi confini ad eccezione del lato Nord-Est che confina con scala comune e con altra proprietà (sub 14);							



**QUESITO N° 2**

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

○○○

**LOTTO UNICO**

Pag. 13 a 32

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento con lastrico solare sovrastante</b>		
<b>Ubicazione</b>	Siano (SA), Via Zambrano n° 108 Piano 2°		
<b>Superfici</b>	Appartamento	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 82,20
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 98,00
		<i>Superficie Balconi</i>	Mq 18,30
		<i>Superficie ripostiglio esterno</i>	Mq 1,20
		<i>Lastrico solare sovrastante l'appartamenti</i>	Mq 111,00
<b>Stato</b>	Allo stato attuale l'unità occupato dal debitore ed è regolarmente arredato.		
<b>Descrizione</b>	<p><u>Trattasi di un appartamento con superficie calpestabile pari a mq 82,20.</u></p> <p>Esso è composto da una cucina, n° 2 camere, un salone, un wc, un disimpegno, un ripostiglio e n° 2 balconi la quale su uno è posto un ripostiglio esterno. L'altezza interna è di mt 2,90.</p> <p>Sovrastante tutto l'appartamento sopracitato vi è il lastrico solare esclusivo delimitato all'esterno con un piccolo cordolo e tegole in laterizio.</p>		
<b>Accessi</b>	Al fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima vi si accede dalla strada pubblica attraversando una strada privata (come da rogito di provenienza) dove è presente l'ingresso al vano scala che raggiunge sia l'appartamento che il lastrico solare. Il fabbricato è privo di ascensore.		
<b>Caratteristiche</b>	Il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima si presenta in condizioni mediocri. <p>L'appartamento si presenta in pessime condizioni. Sono presenti innumerevoli fenomeni di muffa e infiltrazioni che rendono gli ambienti in condizioni precarie. Tutti gli elementi</p>		





	<p>che compongono l'appartamento (pavimento, infissi, porte ed impianti) sono di mediocre fattura.</p> <p>Il lastrico solare, seppur impermeabilizzato, si presenta in scarse condizioni come viene evidenziato dai fenomeni infiltrativi presenti nell'appartamento. Si segnala che la rampa di scale che conduce al lastrico è priva di rivestimenti.</p>
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	Non è presente.

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

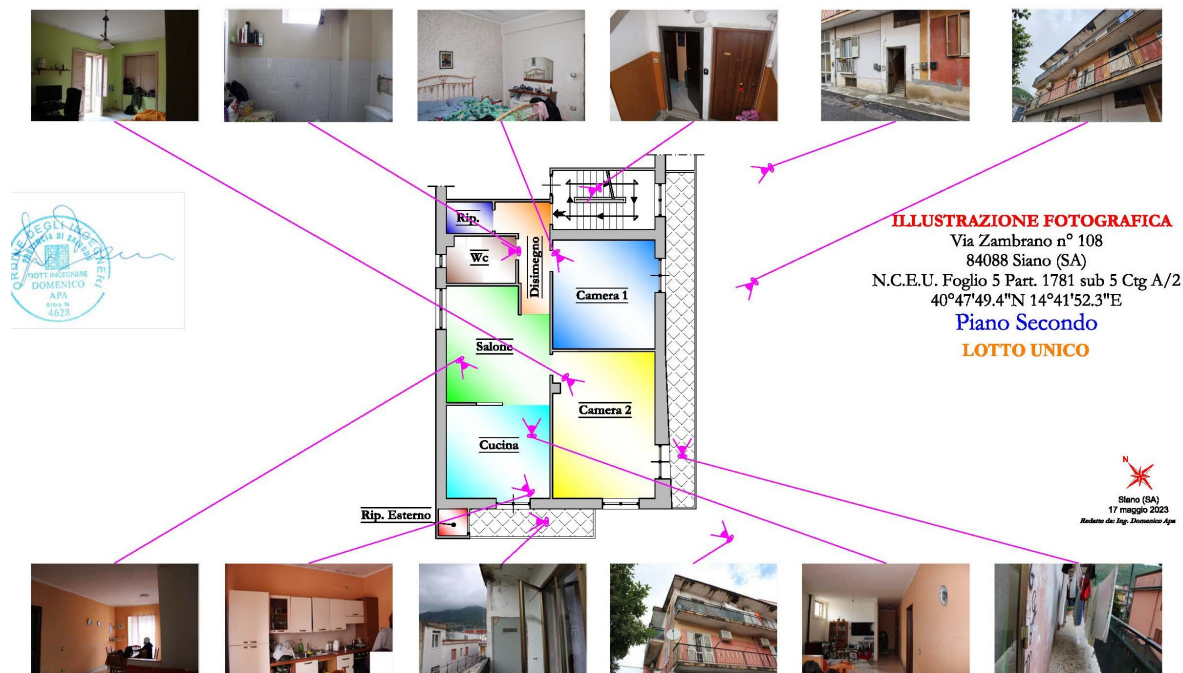


Figura 1 – Illustrazione fotografica Lotto unico







TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

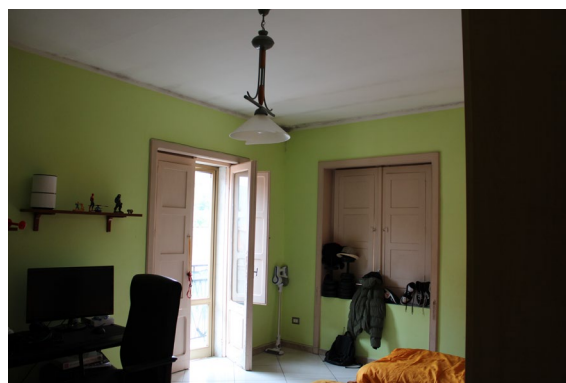
G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI - R.G.E. n° 150/2022

Procedura: ISEO SPV S.R.L. Contro "OMISSIS"

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Pag. 15 a 32







### Calcolo delle superfici Commerciali

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

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

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

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

Metri quadri:

**Pertinenze Esclusive (3)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	18,3	si
Altra pertinenza di servizio	1,2	<input type="checkbox"/>
Altra area scoperta	111	-

Totale Pertinenze Mq:

Aggiungi Pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**

**114 Mq**

**SVILUPPO del CALCOLO**

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	98 Mq	98 Mq
Pertinenze di ornamento:	129,3 Mq	15,55 Mq
Pertinenze di servizio:	1,2 Mq	0,3 Mq
Totale pertinenze:	130,5 Mq	15,85 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>228,5 Mq</b>	<b>114 Mq</b>





## QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.



### Identificazione Catastale dei beni pignorati:

#### Lotto unico:

- N.C.E.U. di Siano (SA) Foglio 5, Particella 1781, Sub 5, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 4,5, in Visura catastale in ditta all' esecutato;
- N.C.E.U. di Siano (SA) Foglio 5, Particella 1781, Sub 13, Cat. F/5 (Lastrici solari), consistenza 111 m<sup>2</sup>, in Visura catastale in ditta all' esecutato;

Pag. 17 a 32

#### Cronistoria catastale sub 5 (appartamento):

##### Unità immobiliare dal 27/07/2016:

Pratica N. Sa0234706 in Atti dal 27/07/2016 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento Ansc (N. 112774.1/2016);

##### Unità immobiliare dal 09/11/2015:

Inserimento in visura dei dati di superficie;

##### Situazione degli intestati dal 30/03/2012: OMISSIS

Atto del 30/03/2012 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Sede Giffoni Valle Piana (SA) Repertorio n. 2852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11472.1/2012 Reparto PI di SALERNO in atti dal 06/04/2012;

##### Unità immobiliare dal 12/08/2011:

Pratica N. Sa0481318 in Atti dal 12/08/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta dal Comune (N. 76636.1/2011);

##### Unità immobiliare dal 30/06/1997:

Sostituzione Riferimenti di Mappa in atti dal 30/06/1997 (n. 457/TV.1/1997);

##### Unità immobiliare dal 01/01/1992:

Variazione del quadro tariffario;

##### Unità immobiliare dal 30/06/1987 (impianto meccanografico):

Intestatario OMISSIS;



**Cronistoria catastale sub 13 (lastrico solare):****Unità immobiliare dal 27/07/2016:**

Pratica N. Sa0234706 in Atti dal 27/07/2016 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento Ansc (N. 112774.1/2016);

**Situazione degli intestati dal 30/03/2012: OMISSIS**

Atto del 30/03/2012 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Sede Giffoni Valle Piana (SA) Repertorio n. 2852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11472.1/2012 Reparto PI di SALERNO in atti dal 06/04/2012;

**Unità immobiliare dal 12/08/2011:**

Pratica N. Sa0481318 in Atti dal 12/08/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta dal Comune (N. 76636.1/2011);

**Unità immobiliare dal 18/01/2010:**

VARIAZIONE del 18/01/2010 Pratica n. SA0022375 in atti dal 18/01/2010 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1873.1/2010)

**Unità immobiliare dal 05/03/2003 (da sub 12 ctg C/2 è diventato sub 13 ctg F/5):**

Pratica n. 142068 in atti dal 05/03/2003 Variazione di classamento (n. 2614.1/2003)

**Unità immobiliare dal 27/03/2002 intestato a OMISSIS:**

Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione del 27/03/2002 Pratica n. 112866 in atti dal 27/03/2002 (n. 1495.1/2002)

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

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

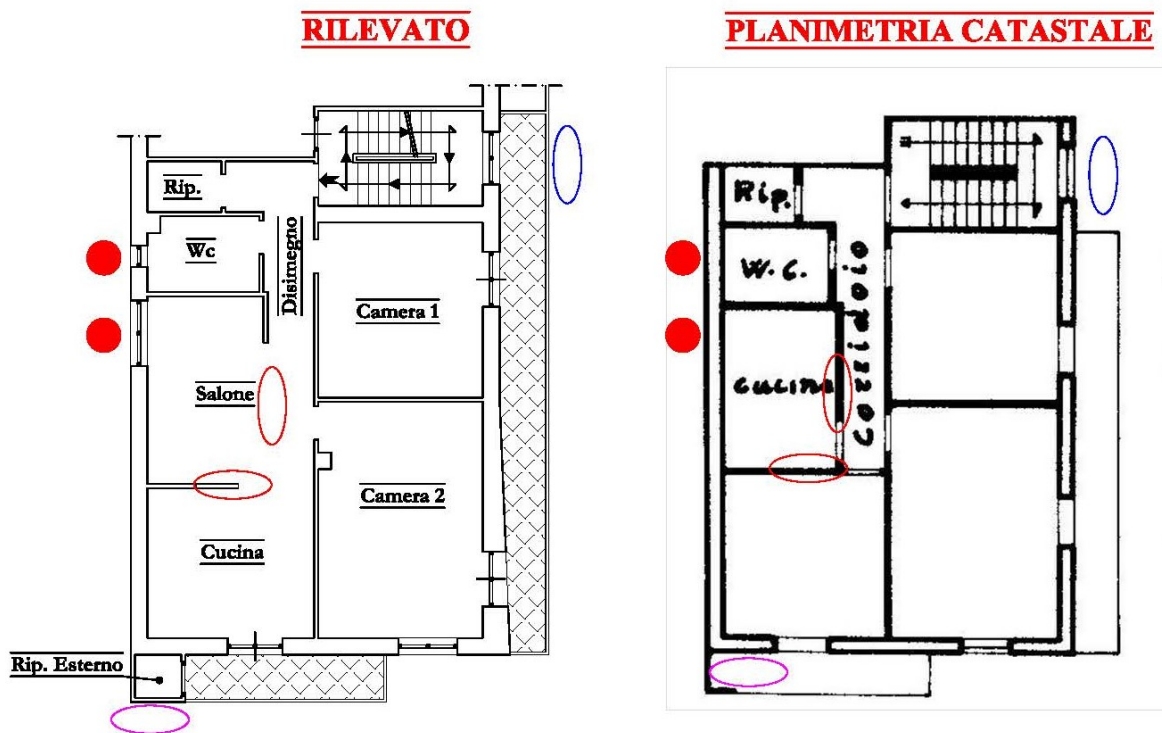
Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 04-05-07-08).



## Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità.
- ✓ **in Scheda Catastale:** Di seguito verranno illustrate nello specifico le riscontrate difformità (meglio rappresentati nell'allegato 12 della presente relazione) da regolarizzare con DOCFA a carico degli aggiudicatari.

Pag. 19 a 32



### Difformità:

- Lieve, diversa distribuzione dei tramezzi interni e degli spazi interni;
- Nel rilevato il balcone è più grande;
- Nel rilevato è presente un ripostiglio esterno;
- Nel rilevato sono presenti delle finestre nei locali wc e salone;
- L'altezza interna nel rilevato è di mt 2,90 mentre in planimetria è di mt 3,00.



L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento della planimetria catastale con un costo quantificabile in € 500,00.

- ✓ **In mappa catastale:** Non viene riportato il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima, inoltre, viene erroneamente riportata la particella del fabbricato (1781) con il numero 2488.

L'aggiudicatario insieme al tutti i proprietari del fabbricato, dovrà effettuare un aggiornamento della mappa catastale attraverso la presentazione del Tipo Mappale.

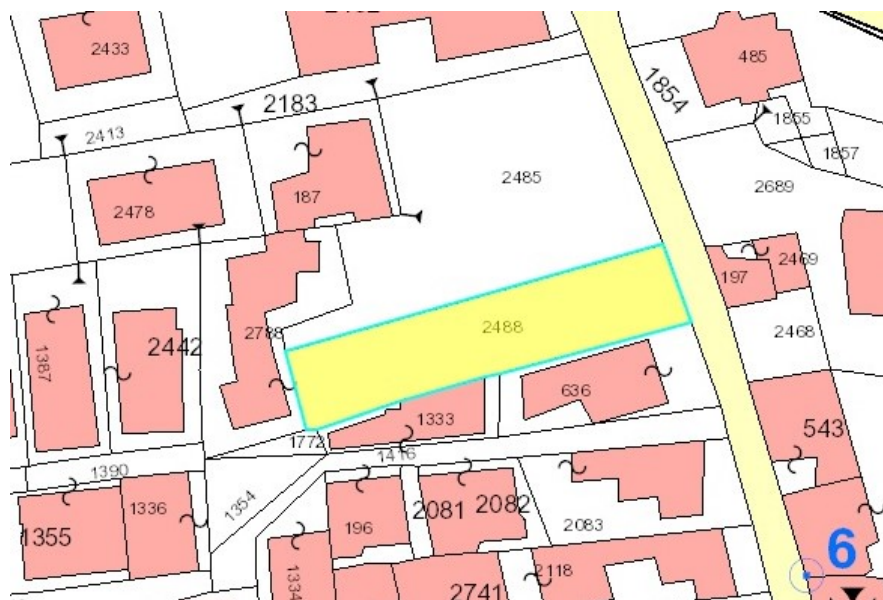


Figura 2 – Mappa catastale dove viene riportato il numero 2488 anziché 1781

- ✓ **in Elaborato planimetrico:** Viene riportato solamente il piano terzo.

\*\*\*\*



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

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento e sovrastante lastrico solare** con superficie calpestabile pari a mq 82,20, ubicato in Siano (SA) via S. Zambrano n° 108 Piano 2°; il bene è composto da una cucina, n° 2 camere, un salone, un wc, un disimpegno, un ripostiglio e n° 2 balconi la quale su uno è posto un ripostiglio esterno. Sovrastante tutto l'appartamento vi è il lastrico solare esclusivo. Il bene confina a Nord-Est con scala comune e con altra proprietà (sub 6), a Nord-Ovest con altra proprietà (part. 2485), a Sud-Est con scala comune e strada privata e a Sud-Ovest con corte del fabbricato. Il lastrico solare presenta i medesimi confini ad eccezione del lato Nord-Est che confina con scala comune e con altra proprietà (sub 14). È riportato nel **C.F. del Comune di Siano** al foglio **5**, p.lla **1781**, sub **5**, Categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41 mentre il lastrico solare è riportato al sub **13** categoria **F/5** consistenza 111 mq; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e degli spazi interni, di un balcone più grande, la presenza di un ripostiglio esterno e delle finestre nei locali wc e salone e una difformità nell'altezza. In mappa catastale non viene riportato il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima, inoltre, viene erroneamente riportata la particella del fabbricato (1781) con il numero 2488, infine occorre redigere l'elaborato planimetrico di tutto il fabbricato.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente è stato oggetto di **Licenza Edilizia** rilasciata in data 27/08/68, fascicolo 669 e **Licenza Edilizia in variante** rilasciata in data 29/11/69,







fascicolo 792. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica in quanto il Coordinatore Area Tecnica del Comune di Siano ha attestato che, i fascicoli inerenti le Licenze sopracitate, sono andati dispersi o depositati in altro loco in seguito ai vari trasferimenti dell'U.T.C.

**PREZZO BASE Euro 99.000,00;**

Pag. 22 a 32

### QUESITO N° 5

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

○○○

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. Restaino Luca, del 30/03/2012 Rep. n° 2852/2144 trascritto il 06/04/2012 ai n.ri 13672/11472 (Allegato 9).

Al precedente proprietario i beni sono pervenuti a seguito di contratto di compravendita a rogito del notaio Alfonso Marcorella di New York, rogato in data 21/07/1968, contratto depositato negli atti dal notaio Fulvio Ansalone con atto di deposito di atto estero in data 27/05/1969 Rep. 6763 registrato il 06/06/1969 al n. 213 e trascritto il 31/05/1969 ai nn. 13904/11636.







## QUESITO N° 6

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



### Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Successivamente i beni sono stati oggetto dei seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia** rilasciata dal Comune di Siano in data 27/08/68, fascicolo 669.
- **Licenza Edilizia** in variante rilasciata dal Comune di Siano in data 29/11/69, fascicolo 792.

Il sottoscritto Esperto, in data 06/07/2023, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Siano di produrre la documentazione sopracitata (Allegato 13).

In data 05/09/2023, il Coordinatore Area Tecnica del Comune di Siano ha attestato che, i fascicoli inerenti le Licenze sopracitate, sono andati dispersi o depositati in altro loco in seguito ai vari trasferimenti dell'U.T.C (Allegato 13).

In virtù di ciò, non è possibile eseguire un riscontro tra lo stato dei luoghi ed i titoli rilasciati.



**QUESITO N° 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta occupato dal debitore.

Pag. 24 a 32

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come ilborsinoimmobiliare.it e immobiliare.it si ha:

	<b>Tipologia</b> Abitazioni civili	<b>Stato</b> <b>Conservativo</b> Normale	<b>Valori</b> <b>Locazione</b> (€/mq x mese)
OMI (min)			1,6
OMI (max)			2,4
immobiliare.it			5,89

Si ottiene un valore medio =  $(1,60 + 2,40 + 5,89) / 3 = 3,30$  (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie =  $3,30 \times 114 = 376,20 \approx \text{€ } 375,00$

Considerato lo stato attuale dell'immobile, viene applicata una riduzione, e pertanto, il Canone Mensile sarà pari a Euro 250.00.

Indennità di occupazione = 60% Canone Mensile  $\approx \text{€ } 150,00$ .





## QUESITO N° 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

○○○

Per rispondere a tale quesito sono state effettuate delle verifiche presso la conservatoria dalla quale risulta:

- TRASCRIZIONE del 06/04/2012 - Registro Particolare 11472 Registro Generale 13672 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 2852/2144 del 30/03/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 06/04/2012 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 13673 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 2853/2145 del 30/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 39180 Registro Generale 49374 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3570 del 19/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;
- Eventuali spese per l'utilizzo di zone comuni (tipo vano scale), essendo il condominio non costituito.

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta.





Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

Pag. 26 a 32

### QUESITO N° 9

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

○○○

Trattasi di proprietà privata.

### QUESITO N° 10

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

○○○

- I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore.
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

### QUESITO N° 11

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

○○○

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano procedimenti trascritti in corso.





## QUESITO N° 12

### Procedere alla valutazione dei beni.



#### **Stima del più probabile valore di mercato:**

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

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

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

#### **Metodo ed accertamento della stima:**

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

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





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

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

dove

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

$A_i$  : Superfici degli accessori

$x_i$  : Coefficienti di ragguaglio

I valori di mercato (allegato 10) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.



**VALORI DI MERCATO RILEVATI**

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre II**Provincia:** SALERNO**Comune:** Siano**Fascia/zona:** Semicentrale/Vie D'Andrea-V.Pesce-S.M.Delle Grazie-A. E G. Botta Livitello-Casa Leo-G.Garibaldi-G.Mazzini-Zambrano-Torello.

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agencia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Siano, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori massimi si ha:

	OMI (Agenzia delle Entrate)	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
<b>Appartamento (€ / mq)</b>	1.050,00	1.237,00	1.102,00	<b>1.100,00</b>

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

<b>Coefficienti correttivi (Ci)</b>	
Peggiorativo: mancanza posto auto e/o box-garage	0,95
Peggiorativo: mancanza ascensore (piano secondo)	0,98
Peggiorativo: stato e qualità	0,89

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

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







Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Unico	Appartamento	1.100,00	114,00	0,95*0,98*0,89	<b>103.900,00</b>

**DECURTAZIONI:**

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

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

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico Appartamento + box	103.900,00	5.195,00	<b>99.000,00</b>

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO:  $[99.000,00/114] = 868,42 \text{ €/mq}$





**Ricapitolando:**

**Prezzo base d'asta Lotto:**

**€ 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)**

Pag. 31 a 32

**QUESITO N° 13**

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

○○○

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

**QUESITO N° 14**

**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

○○○

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

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

Tutti costituiscono l'allegato 06.





## CONCLUSIONI

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

Si deposita la presente relazione di stima composta da **32** pagine dattiloscritte e da **14** allegati.

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

Nocera Superiore 13 settembre 2023

L'Esperto

*Dott. Ing. Domenico Apa*

