

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Pasquale Velleca

Relazione di stima immobiliare RGE n° 160/2023

Creditore procedente: GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Debitori: Omissis- Omissis

Descrizione -

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Appartamento in Nocera Superiore alla via Iroma 164 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4 part. 348 sub 5 cat. A/3 vani catastali 4,5

Proprietari

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni
- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

1. Comune di Nocera Superiore (Sa) Foglio 4 particella 348 sub 5



Omissis- Omissis debitori

Custode giudiziario nominato: Avv. Sena Maria Carmen

Udienza di fissazione vendita: 05 novembre 2024

Valore del bene a base d'asta Lotto unico € 62.915,00

PREMESSA

In data 14 maggio 2024 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Pasquale Velleca del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.160/2023 GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. contro Omissis e Omissis

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

- *In particolare l'esperto deve precisare, in primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la **difformità riscontrata***

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

- *l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze*
- *con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)*
- *l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.*
- *nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.*

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- *l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
- *deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente*
- *deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
- *deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali*
- *deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale*

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- *l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.*

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

- *l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento*
- *l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato***
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità*
- *qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti***

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

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001***
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificar l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

- *l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi***

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

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

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

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

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

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'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Sena Maria Carmen a mezzo e-mail e raccomandata a/r. ([allegato n.1](#))

I Sopralluoghi

1) In data 14 giugno 2024 alle ore 10,00 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Sena Maria Carmen si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Nocera Superiore (SA) alla via Iroma n. 168 All'accesso è presente il debitore sig. Omissis è assente la sig.ra Omissis. La sottoscritta CTU ha effettuato un primo rilievo fotografico riservandosi un II accesso per il giorno 24 giugno alle ore 10.00. La sottoscritta CTU ha richiesto l'atto di proprietà che le verrà inviato via mail. Alle ore 10,30 il presente verbale veniva chiuso.

2) In data 24 giugno 2024 alle ore 17,00, l'accesso è stato spostato al pomeriggio dopo accordi telefonici con il debitore sig. Omissis, la sottoscritta CTU si è recata sui luoghi di Procedura. All'accesso è presente il sig. Omissis è assente la sig.ra Omissis, la sottoscritta arch. Pellegrino ha effettuato rilievo fotografico, metrico ed analizzato le caratteristiche del bene. Lo stesso è formato da n.3 camere, n.2 bagni, ripostiglio ed è in modeste condizioni di conservazione. L'atto di proprietà non è stato inviato pertanto la sottoscritta CTU provvederà a reperirlo dal notaio o all'archivio notarile. Il presente verbale viene chiuso alle 18.00

La sottoscritta CTU si riserva di effettuare un ulteriore accesso se necessario previo invio comunicazione. ([allegato n.2](#))

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 per notaio Omissis del 08.11.2023 ([allegato n. 3](#))
- È presente una mappa catastale ma non la planimetria
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, l'estratto di matrimonio che sono stati reperiti dal CTU.

[Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-](#)

Iscrizione nn. 11949/1972 del 20.03.2008 Ipoteca Volontaria nascente a Concessione a Garanzia di Mutuo del 19.03.2008 Numero di Repertorio 128381/20671 notaio Omissis sede Nocera Superiore (SA).

A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. sede Novara C.F. 01848410039 Domicilio ipotecario eletto Salerno via San Leonardo 120

Contro Omissis - Omissis

Grava su Nocera Superiore foglio 4 part. 348 sub 5

Trascrizione nn. 45285/36501 del 03.11.2023 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 30.09.2023 numero di Repertori 3404/2023 emesso da Ufficio Giud. Tribunale di Nocera Inferiore

A favore di GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. C.F. 10581450961

Contro Omissis- Omissis

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni
- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

Appartamento in Nocera Superiore località Materdomini alla via Iroma n.164 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4 part. 348 sub 5 cat. A/3 vani catastali 4,5 rendita € 395,09

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

- Lotto Unico-

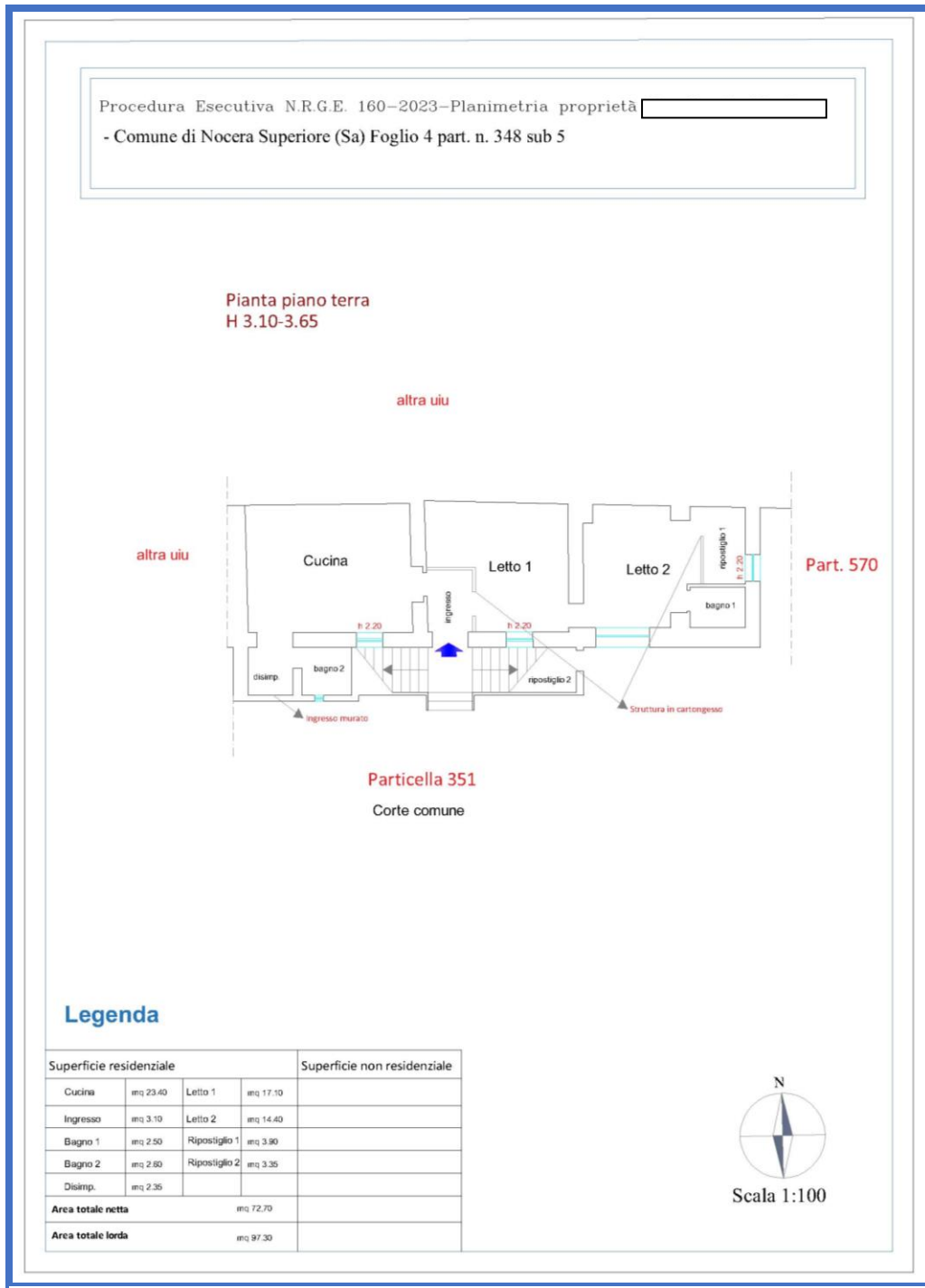
Situata nell'agro nocerino, Materdomini è urbanisticamente contigua all'abitato di Roccapiemonte. Sorge a breve distanza da Nocera Superiore e dalla frazione Pecorari e dista pochi chilometri da Nocera Inferiore e Cava de' Tirreni. Le strade principali sono la strada provinciale 4 ed 81. Dal 1851 divenne parte del comune di Nocera Superiore. L'abitato della frazione, cresciuto attorno al santuario omonimo, ha conosciuto uno sviluppo urbano più accelerato, parimenti al resto dell'area urbana di cui è parte, nella seconda metà del XX secolo. Iroma è un piccolo agglomerato di case che sorge lungo la Strada Provinciale 81, tratto nella quale prende proprio il nome della frazione, frapposto tra Croce Malloni e Materdomini, il caseggiato si concentra in due lunghe corti. La zona è conosciuta fin dai tempi remoti, la sua posizione è strategica, in quanto si trovava su un importante snodo della Via Popilia Annia che portava alla città di Nuceria Alfaterna., un piccolo agglomerato di case era già noto nel medioevo, a ridosso della platea boschiva ai piedi del Castello di Apudmontem. Iroma fece ininterrottamente parte di Nocera Corpo fino al 1834, quando fu riunito il comune di Nocera. Dal 1851 è parte di Nocera Superiore.



DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terra che affaccia su un cortile nel nucleo storico di Iroma. Dalla corte con tre gradini si accede al portoncino in alluminio, l'appartamento in modesto stato di conservazione è formato da cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni. I pavimenti sono in ceramica di colore bianco, il bagno principale mancante di doccia o vasca è completo dei tre sanitari, ha pavimento in ceramica azzurro e rivestimento azzurro e bianco, il secondo bagno dispone di doccia, wc e lavatoio. I serramenti sono in alluminio e le porte interne sono in legno impiallacciato, ed in plastica. Gli impianti non sono a norma, è mancante di impianto di riscaldamento. Sono stati realizzati dei divisori in cartongesso facilmente smontabili, è stato murato un ingresso, con la realizzazione di un piccolo disimpegno, cioè di un volume che per le norme vigenti, essendo il bene in Zona A: Insediamenti storici, non è sanabile

Superficie residenziale		Superficie residenziale	
Cucina	mq. 23.40	Ripostiglio 2	mq. 3.35
Letto 1	mq. 17.10	Disimp.	mq. 2.35
Letto 2	mq. 14.40	Bagno 2	mq. 2.60
Bagno 1	mq. 2.50	Ingresso	mq. 3.10
Ripostiglio 1	mq 3.90		
Area totale netta	mq 72,70	Area totale Lorda	mq. 97.30



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Nocera Superiore, via Iroma n.164 piano terra foglio 4 particella 348 sub 5](#)
 - **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

Dalla visura storica n.SA0105632, i beni identificati con il foglio n.4 part.IIIa 348 sub 5 cat. A/3, classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale 101 mq rendita € 395,09 risultano intestati:

Omissis proprietà – per ½ in regime di comunione dei beni

Omissis proprietà – per ½ in regime di comunione dei beni

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 26.06.2006

Divisione del 26.06.2006 Pratica n. SA0216667 in atti dal 26.06.2006 DIVISIONE (n. 16444.1/2006)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 11.12.2006

Omissis proprietà – per ½ in regime di comunione dei beni

Omissis proprietà – per ½ in regime di comunione dei beni

ATTO del 11.12.2006 Pubblico ufficiale Omissis Rep. N.14927- Compravendita. Nota presentata con Modelli unico n.41578.1/2006 Reparto PI di Salerno in atti dal 25.12.2006

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26.06.2006

Omissis Proprietà per 2/42

Omissis Proprietà per 6/42

Omissis Proprietà per 6/42

Omissis Proprietà per 2/42

Omissis Proprietà per 6/42

Omissis Proprietà per 6/42

Omissis Proprietà per 2/42

Omissis Proprietà per 3/42

Omissis Proprietà per 3/42

Omissis Proprietà per 6/42

DIVISIONE del 26.06.2006 Pratica n. SA0216667 in atti dal 26.06.2006 DIVISIONE (n. 16444.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che originato il precedente dal 08.08.2005

Foglio n.4 part.IIIa 348 sub 1 cat. A/3, classe 1 Consistenza 5,5 vani rendita € 482,89

VARIAZIONE nel Classamento del 08.08.2005 Pratica n. SA02400938 in atti dal 08.08.2005

Variazione di Classamento (n. 18560.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.2004

Foglio n.4 part.IIIa 348 sub 1 cat. A/3, classe 1 Consistenza 5,5 vani rendita € 482,89

VARIAZIONE del 20.12.2004 Pratica n. SA0517524 in atti dal 20.12.2004 Ampliamento-
Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n.60389.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

Foglio n.4 part.IIIa 348 sub 1 cat. A/5, classe 2 Consistenza 4 vani rendita € 101,23

VARIAZIONE del 01.01.1992. Variazione del Quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio n.4 part.IIIa 348 sub 1 cat. A/5, classe 2 Consistenza 4 vani rendita € 0,15

Impianto meccanografico del 30.06.1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 24.05.2003

Omissis	Proprietà per 2/42
Omissis	Proprietà per 6/42
Omissis	Proprietà per 6/42
Omissis	Proprietà per 2/42
Omissis	Proprietà per 6/42
Omissis	Proprietà per 6/42
Omissis	Proprietà per 2/42
Omissis	Proprietà per 3/42
Omissis	Proprietà per 3/42
Omissis	Proprietà per 6/42

DENUNZIA (nei passaggi per CAUSA DI MORTE) del 24.05.2003- UR sede di ROMA
Registrazione Volume 265 n.41 registrato in data 30.10.2003- SUCCESSIONE Voltura n.
16434.2/2004 Pratica SA0465335 in atti dal 23.11.2004

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 20.01.2003

Omissis	Proprietà per 2/14
Omissis	Proprietà per 2/14
Omissis	Proprietà per 2/14
Omissis	Proprietà per 2/14
Omissis	Proprietà per 2/14
Omissis	Proprietà per 1/14
Omissis	Proprietà per 1/14
Omissis	Proprietà per 2/14

DENUNZIA (nei passaggi per CAUSA DI MORTE) del 20.01.2003- AP sede di Pagani
Registrazione Volume 22 n.98 registrato in data 04.08.2003- SUCCESSIONE Voltura n.
2775.1/2003 Pratica 342953 in atti dal 08.08.2003

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 01.07.1989

Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 10/480
Omissis	Proprietà per 10/480
Omissis	Proprietà per 20/480
Omissis	Proprietà per 320/480

DENUNZIA (nei passaggi per CAUSA DI MORTE) del 01.07.1989- UR sede di Salerno
Registrazione Volume 843 n.82 registrato in data 14.10.1991- Voltura n. 13763.1/1991 in atti dal
11.08.1994

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Omissis	Proprietà per ½ fino al 01.07.1989
Omissis	Proprietà per ½ fino al 01.07.1989

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, ma non sono congrue con il progetto presentato per la Concessione n.467 del 14.11.1989 ([allegato n. 5](#))

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO- Appartamento-

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni
- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terra che affaccia su un cortile nel nucleo storico di Iroma. Dalla corte con tre gradini si accede al portoncino in alluminio, l'appartamento in modesto stato di conservazione è formato da cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni. I pavimenti sono in ceramica di colore bianco, il bagno principale mancante di doccia o vasca è completo dei tre sanitari, ha pavimento in ceramica azzurro e rivestimento azzurro e bianco, il secondo bagno dispone di doccia aperta, wc e lavatoio. I serramenti sono in alluminio e le porte sono in legno impiallacciato e plastica. Gli impianti non sono a norma, è mancante di impianto di riscaldamento. Sono stati realizzati dei divisori in cartongesso facilmente smontabili ed è stato murato un ingresso, realizzando così un volume che per il PUC vigente non è autorizzabile essendo il bene in zona A "Insediamenti storici" ove è previsto la manutenzione ordinaria e straordinaria a

condizione che siano rispettati volumi, prospetti e superfici esistenti, pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi.



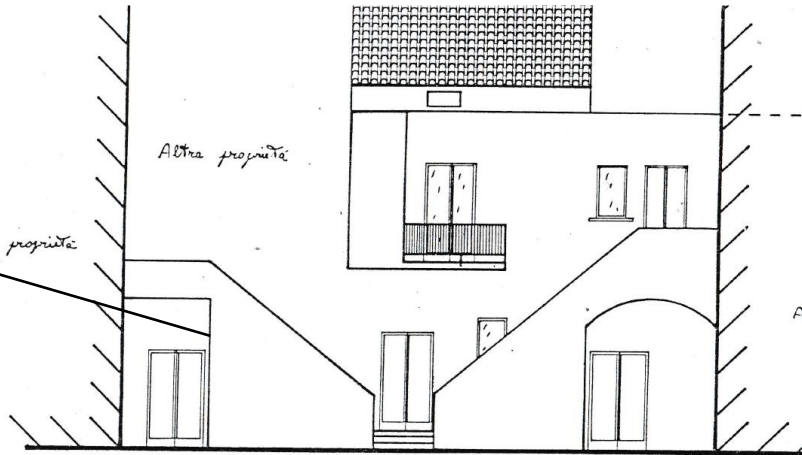
Strutture divisorie in cartongesso



Stato di fatto



Progetto presente in comune a corredo della domanda di concessione n. 467 del 14.11.1989



↳ **Muro di chiusura per la realizzazione di un disimpegno per accedere al bagno non sanabile secondo le norme del PUC**

- PREZZO BASE € 62.915,00

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

Ai sig.ri Omissis e Omissis la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per

- **Atto di Compravendita** a rogito notaio Omissis del 11 dicembre 2006 rep. 14927/5323 Sede Salerno trascritto il 21.12.2003 nn. 69151/41578 (allegato n.6)
- **Successione** in morte di Omissis registrata il 30.10.2003 al numero di repertorio 41/265 Ufficio del Registro, trascritta il 26.10.2004 nn. 49272/37668
- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 15.02.2006 ai nn 8922/5076
- **Successione** in morte di Omissis registrata il 04.08.2003 al numero di repertorio 98/22 Ufficio del Registro, trascritta il 01.02.2005 ai nn. 5506/4253
- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 08.04.2008 ai nn 14348/9920
- **Successione** in morte di Omissis registrata il 10.06.1998 al numero di repertorio 18/1077 Ufficio del Registro, trascritta il 04.12.2000 ai nn. 32967/25729

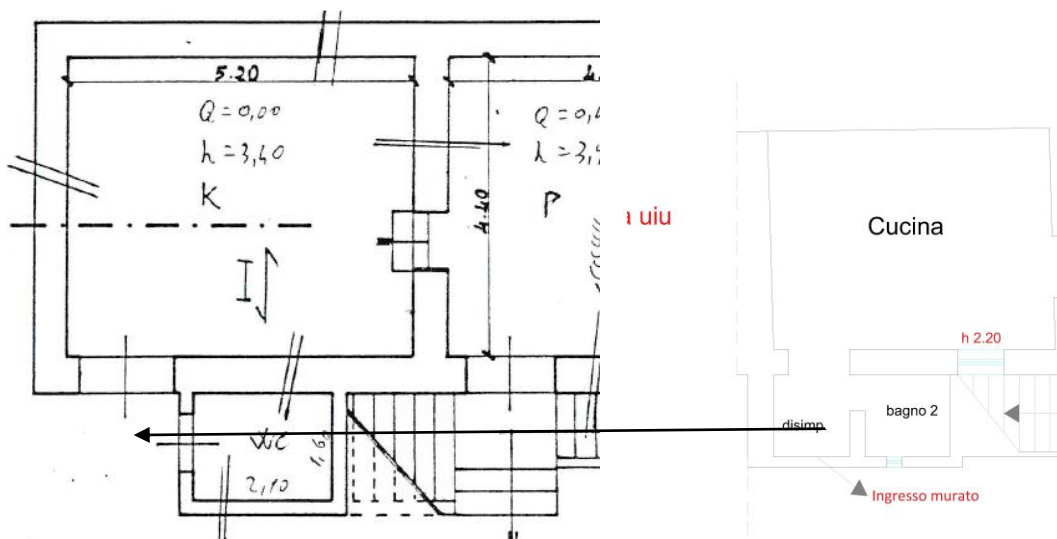
- **Successione** in morte di Omissis registrata il 14.10.1991 al numero di repertorio 82/843 Ufficio del Registro, trascritta il 21.07.1992 ai nn. 18293/15255

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

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 ed in seguito a modifiche effettuate è stata rilasciata dal Comune di Nocera Superiore Concessione n. 467 del 14.11.1989 ai sensi dell'art. 9 Legge 14 maggio 1981 n. 219 e successive modificazioni ed integrazioni, e degli art. 2-3 Legge 80/84 rilasciata a Omissis 10.01.1990 Prot.1070 (allegato n.7). Dal controllo dei progetti allegati alla domanda depositata in data 31.03.1984 e pertanto approvati con la suddetta concessione è stato realizzato un piccolo volume di circa 5 m cubi con chiusura di un ingresso sul cortile per realizzare un disimpegno per l'accesso ad un piccolo bagno sotto la scala. Per il PUC il bene ricade in Zona A: Insediamenti Storici, nei quali è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che siano rispettati Volumi, Prospetti e Superfici esistenti. Pertanto il volume realizzato non può essere sanato e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi, si allega computo metrico per i lavori di ripristino.

Planimetria a corredo della Concessione n.467

Stato di fatto



7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura era occupato dal solo debitore Sig. Omissis

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: Omissis

- Trascrizione a favore del 21.12.2006– Reg. Part. 41578 Reg. Gen.69151 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.14927/5323 del 11.12.2006 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto Acquirente
 - 1. Trascrizione n.9920 del 08.04.2008
- Iscrizione contro del 21.12.2006 – Reg. Part. 19811 Reg. Gen.69153 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 14929/5325 del 11.12.2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto debitore
 - 1. Comunicazione n.1898 del 06.05.2008 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 26.03.2008
 - Cancellazione totale eseguita in data 07.05.2008
- Iscrizione contro del 20.03.2008 – Reg. Part. 1972 Reg. Gen.11949 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 128381/20671 del 19.03.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto debitore
- Trascrizione contro del 03.11.2023 – Reg. Part. 36501 Reg. Gen.45285 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 3404/2023 del 30.09.2023 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Nocera Superiore

Indagine per nominativo: Omissis

- Trascrizione a favore del 21.12.2006– Reg. Part. 41578 Reg. Gen.69151 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.14927/5323 del 11.12.2006 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto Acquirente
 - 2. Trascrizione n.9920 del 08.04.2008
- Iscrizione contro del 21.12.2006 – Reg. Part. 19811 Reg. Gen.69153 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 14929/5325 del 11.12.2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto debitore
 - 1. Comunicazione n.1898 del 06.05.2008 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 26.03.2008
 - Cancellazione totale eseguita in data 07.05.2008
- Iscrizione contro del 20.03.2008 – Reg. Part. 1972 Reg. Gen.11949 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 128381/20671 del 19.03.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Nocera Superiore- Soggetto debitore

- Trascrizione contro del 03.11.2023 – Reg. Part. 36501 Reg. Gen.45285 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 3404/2023 del 30.09.2023 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Nocera Superiore

Indagine per immobile: Foglio 4 particella 348 sub 5 Comune di Nocera Superiore

- Trascrizione del 21.12.2006– Reg. Part. 41578 Reg. Gen. 69151 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.14927/5323 del 11.12.2006 Atto tra vivi-Compravendita
 - 1. Trascrizione n.9920 del 08.04.2008
- Iscrizione del 21.12.2006 – Reg. Part. 19811 Reg. Gen.69153 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 14929/5325 del 11.12.2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo .
 - 1.Comunicazione n.1898 del 06.05.2008 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 26.03.2008
 - Cancellazione totale eseguita in data 07.05.2008
- Iscrizione del 20.03.2008 – Reg. Part. 1972 Reg. Gen.11949 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 128381/20671 del 19.03.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo .
- Trascrizione del 08.04.2008 – Reg. Part. 9920 Reg. Gen.14348 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 14927 del 11.12.2006 Accettazione tacita eredità
 - Trascrizione n.41578 del 2006
- Trascrizione del 03.11.2023 – Reg. Part.36501 Reg. Gen.45285 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 3404/2023 del 30.09.2023 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– (allegato n. 8)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all’origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l’obbligo del pagamento della prestazione, anche l’obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l’obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un’agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel

regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

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

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento e [non vi è condominio](#)

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. ([allegato n.9](#)) La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA SUPERIORE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` MATERDOMINI, VIA NICOTERA, VIA ROMA, VIA INDIPENDENZA, VIA BALDINI, CIMITERO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	910	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	660	800	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1200	L	2,7	3,8	L

Viste le caratteristiche dei beni, considerato il modesto stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili dell’Agenzia dell’entrate pari a **650 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (II semestre 2023) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato:

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al

Corti e Cortili	10%	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
-----------------	-----	--

LOTTO UNICO -Comune di Nocera Superiore (Sa) -Foglio n. 4 part. 348 sub 5

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Appartamento	97.30	1	97.30

LOTTO UNICO APPARTAMENTO: mq 97.30 x 650 € = € 63.245,00-330,00(ripristino)= €62.915,00

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

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni
- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

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

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avv. Omissis e Omissis, conclusa in data 11.03.2024, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Nocera Superiore (SA) anno 2024 parte II seri C n.29 è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio. (allegato n.10)

Valore base d'asta: (II semestre 2023)

Lotto Unico Euro 62.915,00

RIEPILOGO FINALE

- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni
- **Omissis proprietà** – per ½ in regime di comunione dei beni

Appartamento in Nocera Superiore alla via Iroma 164 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4 part. 348 sub 5 cat. A/3 vani catastali 4,5

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- Lotto Unico: Appartamento –

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terra che affaccia su un cortile nel nucleo storico di Iroma. Dalla corte con tre gradini si accede al portoncino in alluminio, l'appartamento in modesto stato di conservazione è formato da cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni. I pavimenti sono in ceramica di colore bianco, il bagno principale mancante di doccia o vasca è completo dei tre sanitari, ha pavimento in ceramica azzurro e rivestimento azzurro e bianco, il secondo bagno dispone di doccia, wc e lavatoio. I serramenti sono in alluminio e le porte interne sono in legno impiallacciato, ed in plastica. Gli impianti non sono a norma, è mancante di impianto di riscaldamento. Sono stati realizzati dei divisori in cartongesso facilmente smontabili, è stato murato un ingresso, con la realizzazione di un piccolo disimpegno, cioè di un volume che per le norme vigenti, essendo il bene in Zona A: Insediamenti storici, non è sanabile

PROVENIENZA:

Ai sig.ri Omissis Omissis la quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per

Atto di Compravendita a rogito notaio Omissis del 11 dicembre 2006 rep. 14927/5323 Sede Salerno trascritto il 21.12.2003 nn. 69151/41578

REGOLARITA' URBANISTICA

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 ed in seguito a modifiche effettuate è stata rilasciata dal Comune di Nocera Superiore Concessione n. 467 del 14.11.1989 ai sensi dell'art. 9 Legge 14 maggio 1981 n. 219 e successive modificazioni ed integrazioni, e degli art. 2-3 Legge 80/84 rilasciata a Omissis 10.01.1990 Prot.1070. Dal controllo dei progetti allegati alla domanda depositata in data 31.03.1984 e pertanto approvati con la suddetta concessione è stato realizzato un piccolo volume di circa 5 m cubi con chiusura di un ingresso sul cortile per creare un disimpegno per l'accesso ad un piccolo bagno sotto

la scala. Per il PUC il bene ricade in Zona A: Insediamenti Storici, nei quali è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che siano rispettati Volumi, Prospetti e Superfici esistenti. Pertanto il volume realizzato non può essere sanato e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi, si allega computo metrico dei lavori di ripristino.

Valore base d'asta: (II semestre 2023)

Lotto Unico: Euro 62.915,00

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill.mo G.E. Dott. Pasquale Velleca e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato n.1 – Comunicazione accessi

- “ n.2 – Verbali
- “ n.3 – Certificazione notarile
- “ n.4 – Planimetrie
- “ n. 5 – Visure storiche catastali
- “ n. 6 – Titolo di proprietà
- “ n. 7 – Documentazione rilasciata dal Comune di Nocera Superiore
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Quotazioni di agenzie
- “ n.10 – Certificato di matrimonio
- “ n.11 – Computo metrico
- “ n.12 – Fotografie