



# TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

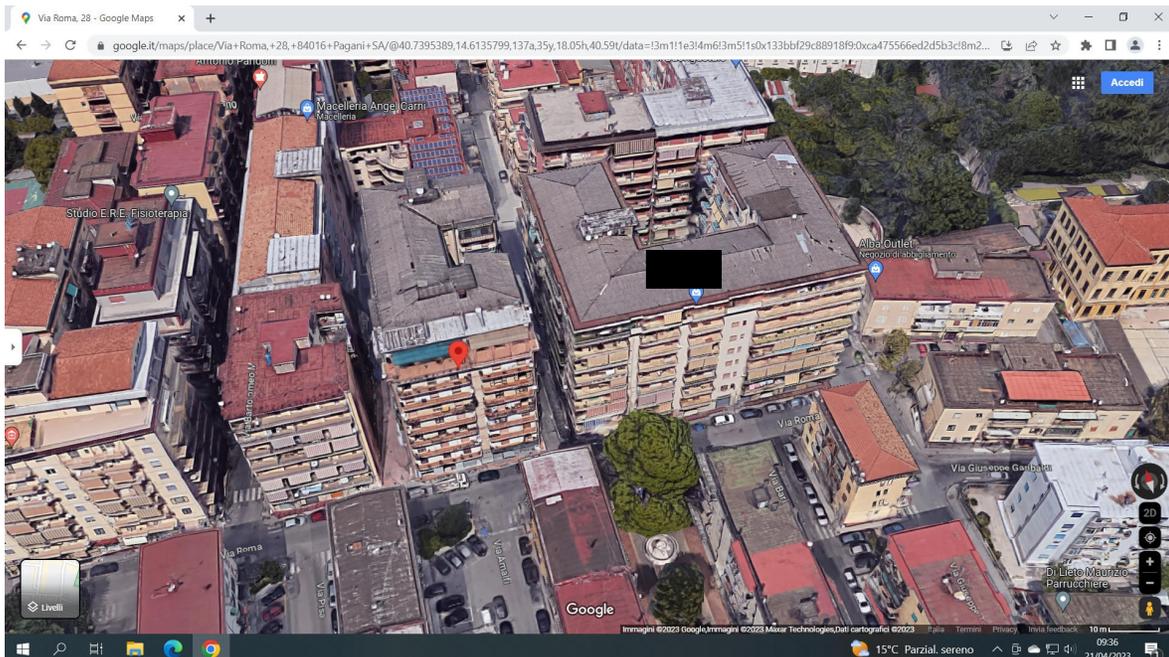
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Procedura Esecutiva promossa	OMISSIS
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N. ....	<b>33/2020</b>
Custode Giudiziario .....	Avv. Giuseppina Gambardella
Udienza modalità di vendita ....	16.01.2024

ORIGINALE agli atti del fascicolo

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



17 ottobre 2023

*L'Esperto*  
**Dott. Ing. Domenico Apa**  
DOTT. INGEGNERE  
DOMENICO  
APA  
Albo N  
4628



## INDICE

- <b>PARTE EPIGRAFICA</b>	<b>Pag. 04</b>
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- <b>PARTE DESCRITTIVA</b>	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	<b>Pag. 06</b>
<b>SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore</b>	
<b>Controllo preliminare:</b>	
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	<b>Pag. 08</b>
- <b>PARTE VALUTATIVA</b>	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	<b>Pag. 09</b>
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	<b>Pag. 09</b>
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	<b>Pag. 12</b>
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	<b>Pag. 16</b>
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	<b>Pag. 18</b>
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	<b>Pag. 19</b>
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	<b>Pag. 20</b>
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<b>Pag. 21</b>
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>Pag. 22</b>
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<b>Pag. 24</b>
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<b>Pag. 24</b>
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	<b>Pag. 24</b>
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	<b>Pag. 25</b>
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	<b>Pag. 28</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. 29</b>
- <b>CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 29</b>



**Allegati:**

1)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
4)	CERTIFICATO DI STATO CIVILE E DI RESIDENZA
5)	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
6)	CARTOGRAFIE
7)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E PLANIMETRIA)
8)	BORSINO IMMOBILIARE
9)	TITOLO DI PROVENIENZA
10)	ISPEZIONI IPOTECARIE
11)	RILIEVI METRICO
12)	RILIEVI GRAFICO
13)	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI
14)	TITOLI EDILIZI
15)	CERTIFICATO D'USO E AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ
16)	PLANIMETRIA ABUSI/DIFFORMITÀ URBANISTICHE
17)	CERTIFICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
18)	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 28 novembre 2022 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **33/2020**.

Il sottoscritto Esperto, in data 13 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	OMISSIS € 165.785,42	Emanuela Veglia <a href="mailto:emanuela.veglia@legalmail.it">emanuela.veglia@legalmail.it</a>
-----------	-------------------------	---

Debitore	OMISSIS	Non costituita
----------	---------	----------------

Pag. 6 a 29

## ✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Gambardella Giuseppina

[g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it](mailto:g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it)**2. PARTE DESCRITTIVA**

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

L'inizio delle operazioni peritali viene concordato con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Gambardella, per il giorno 23.05.2023. Il custode giudiziario provvede alla comunicazione di rito.

Il giorno 23.05.2023, il sottoscritto, venuto a conoscenza di essere stato in stretto contatto con una persona positiva al Covid 19, si sottopone a quarantena preventiva, e delega il proprio collaboratore geom. Massimiliano Pagano, ad effettuare i rilievi necessario all'appartamento oggetto di procedura espropriativa, congiuntamente al custode giudiziario.



---

## UNICO ACCESSO

In data 23 maggio 2023, alle ore 14:30, si da inizio alle operazioni peritali, presso l'appartamento ubicato in Pagani (SA) alla Via Roma, civico n. 42, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 3).

Sul posto è presente l'esecutata che consente l'accesso.

Si effettuato una ispezione visiva dei luoghi un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento. L'appartamento risulta regolarmente arredato a civile abitazione ed abitato dalla esecutata insieme al proprio nucleo familiare.

Le operazioni, ovvero i rilievi metrici e fotografici, si concludono in maniera definitiva alle ore 15:10.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Pagani, uffici della Conservatoria Immobiliare di Salerno, del Notaio Calabrese, e dell'amministratore condominiale e 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

○○○

Pag. 8 a 29

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in:

- **Appartamento**, sito in Pagani (SA) alla via Roma, n° 42 piano 1° interno n° 4, scala A, identificato in N.C.E.U. al Foglio **9**, Part. **4832**, Sub **11**, Cat. **A/2**.

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 **28/02/2020** 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 **01/06/2020**, quindi **oltre i 60 giorni** così come previsto dall' ex art. 567.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.



### 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. 9 a 29

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di un appartamento identificato in Catasto Fabbricati del comune di Pagani (SA) al:

- Foglio **9**, Particella **4832**, Sub **11**, Cat. A/2, Consistenza 7 vani;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto l'appartamento è pervenuto alla debitrice in virtù di Atto di Compravendita del 28/02/2006 redatto dal Notaio Dott. Calabrese Aniello, Rep. n° 135176 (Allegato 9).

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





**Formazione dei Lotti:** il bene oggetto di stima, è un appartamento, pertanto si procede alla stima del lotto unico.

## LOTTO UNICO

Pag. 11 a 29

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>							
<b>Ubicazione</b>	Pagani (SA) alla via Roma, n° 42 piano 1° interno n° 4, scala A							
<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>
	9	4832	11	A/2	3	7 vani	1°	€ 650,74
<b>Confini</b>	<b>Nord:</b> con area scoperta circostante il fabbricato; <b>Est:</b> con strada privata; <b>Ovest:</b> con appartamento altra proprietà, ballatoio del piano e gabbia scale; <b>Sud:</b> Via Roma.							

**QUESITO N° 2**

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

○○○

<b>Tipologia</b>	<b>Unità Immobiliare/appartamento</b>
<b>Ubicazione</b>	Pagani (SA) alla via Roma, n° 42 piano 1° interno n° 4, scala A
<b>Descrizione</b>	<p>Appartamento facente parte del fabbricato/condominio denominato “Palazzo Sergio”, servito da due scale “A” e “B”.</p> <p>L’intero palazzo/condominio, si trova in condizioni mediocri, vetusto, ed è evidente che necessita di una manutenzione.</p> <p>L’appartamento è composto da quattro vani ed accessori, con esposizione est-sud, e porta d’ingresso la prima a sinistra per chi salendo le scale giunge al ballatoio del piano.</p> <p>L’appartamento si compone di quattro camere, un ingresso, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi e una veranda su uno dei due balconi.</p> <p>All’interno l’appartamento si trova in buone condizioni.</p>
<b>Superfici</b>	Calpestabile 123 mq
	Lorda 141 mq
	Balconi 14,60 mq
	Veranda 4,30 mq

Pag. 12 a 29

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

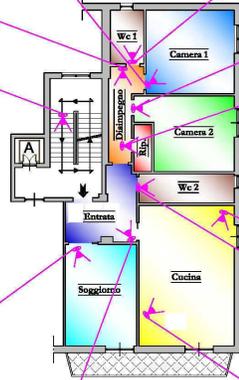


# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI - R.G.E. n° 33/2020  
Procedura: OMISIS Contro OMISIS  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)  
Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi  
Procedura: R.G.E. n° 33/20  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



**ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA**  
Via Roma n° 42  
84016 Pagani (SA)  
N.C.E.U. Foglio 9 Part. 4832 sub 11 Ctg A/2  
40°44'24,9"N 14°36'49,3"E  
**Piano 1° Interno 4 Scala A**  
**LOTTO UNICO**

Pagani(SA)  
23 maggio 2023  
Redatto da Ing. Domenico Apa



Esperto: Ing. Domenico Apa

PEC: [domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)

**Figura 1 - Illustrazione fotografica - grafico + foto**



**Figura 2 - Palazzo Sergio**



**Figura 3 - Ingresso Condominio**



Figura 4 -



Figura 5 -

Pag. 14 a 29



Figura 6



Figura 7

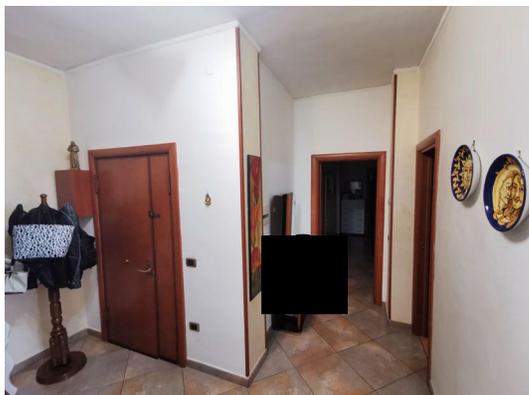


Figura 8



Figura 9



## Calcolo delle superfici Commerciali

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

**LOTTO unico appartamento uso Abitazione**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

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

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani i

Metri quadri:  i

**Pertinenze Esclusive (2)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
<input type="text" value="Balcone"/>	<input type="text" value="14,6"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>si</b>
<input type="text" value="Altra pertinenza di servizio"/>	<input type="text" value="4,3"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq:

[Aggiungi Pertinenza +](#)

**Superficie commerciale calcolata:**

148 Mq

**SVILUPPO del CALCOLO**

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	141 Mq	141 Mq
Pertinenze di ornamento:	14,6 Mq	4,38 Mq
Pertinenze di servizio:	4,3 Mq	2,15 Mq
Totale pertinenze:	18,9 Mq	6,53 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>159,9 Mq</b>	<b>148 Mq</b>



## QUESITO N° 3

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**



### Identificazione Catastale dei beni pignorati:

#### **Lotto unico:**

- N.C.E.U. di Pagani (SA) Foglio **9**, Particella **4832**, Sub **11**, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 7, in Visura catastale in ditta all' esegutata.

Confrontando il pignoramento del bene oggetto della presente relazione di stima, la nota di trascrizione e l'atto di provenienza dell'esecutata, 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 06 e 07).



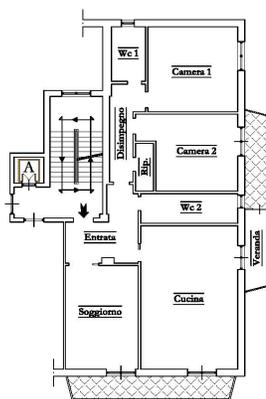
## Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità.
- ✓ **in Scheda Catastale:** Di seguito verranno illustrate nello specifico le riscontrate difformità (meglio rappresentati nell'allegato 13 della presente relazione) da regolarizzare con DOCFA a carico degli aggiudicatari.

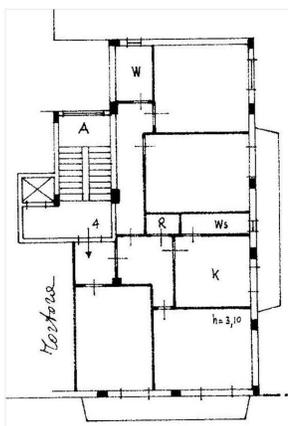
Pag. 17 a 29



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)  
Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi  
Procedura: R.G.E. n° 33/20  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



**RILEVATO**



**PLANIMETRIA CATASTALE**

### PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Roma n° 42  
84016 Pagani (SA)  
N.C.E.U. Foglio 9 Part. 4832 sub 11 Ctg A/2  
40°44'24.9"N 14°36'49.3"E

**Piano 1° Interno 4 Scala A**

**LOTTO UNICO**

**Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Sulla Planimetria catastale non viene riportata la veranda



Pagani(SA)  
23 maggio 2023  
Redatto da Ing. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa  
[domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)

Difformità: Lieve, diversa distribuzione dei tramezzi interni e degli spazi interni.

L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento della planimetria catastale in comunione con il titolare della proprietà confinante, con un costo quantificabile in **€ 1.000,00**.

\*\*\*\*



## QUESITO N° 4

### Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento**, sito in Pagani (SA) alla via Roma, n° 42 piano 1° interno n° 4, scala A, identificato in N.C.E.U. al Foglio 9, Part. 4832, Sub 11, Cat. A/2, consistenza 7 vani, rendita € 650,74; facente parte del fabbricato/condominio denominato “Palazzo Sergio”. L’intero palazzo, si trova in condizioni mediocri, e necessita di manutenzione. L’appartamento è composto da quattro vani ed accessori, con esposizione est-sud, e porta d’ingresso la prima a sinistra per chi salendo le scale giunge al ballatoio del piano. L’appartamento si compone di quattro camere, un ingresso, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi e una veranda su uno dei due balconi. L’interno si trova in buone condizioni. Il bene confina a Nord, con area scoperta circostante il fabbricato, ad Est con strada privata, a Sud con via Roma e ad Ovest con appartamento altrà proprietà, ballatoio del piano e gabbia scale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interna; l’edificio è stato edificato in virtù di Licenza di Costruzione n° 41 del 27 febbraio 1968, anche in questo caso risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile. L’intero fabbricato è dotato di Certificato d’Uso n° 888 Div. IV Posiz. 2.88.18 del 17/04/1970 e Autorizzazione di abitabilità n° 25 del 22/06/1970. Va presentata una SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01, per la diversa distribuzione e una SCA per l’aggiornamento dell’agibilità dell’appartamento. Invece non risultano autorizzazioni della veranda, pertanto va rimossa. L’edificio è dotato di ascensore, e il condominio è costituito.

**PREZZO BASE Euro 190.000,00.**



## QUESITO N° 5

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



- ✓ L'appartamento è pervenuto alla debitrice in virtù di Atto di Compravendita del 28/02/2006 redatto dal Notaio Dott. Calabrese Aniello, Rep. n° 135176 (Allegato 9);
- ✓ Precedentemente i venditori erano divenuti proprietari per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/02/1999 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 30 registrato in data 18/11/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 17286\1/1999 - Pratica n. 286015 in atti dal 09/11/2000;



## 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

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di stima, è stato realizzato in virtù di:

- Licenza di Costruzione n° 41 del 27 febbraio 1968
- Confrontando il rilievo effettuato con l'ultimo titolo edilizio presentato, emergono le seguenti difformità:



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi

Procedura: R.G.E. n° 33/20

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Roma n° 42

84016 Pagani (SA)

N.C.E.U. Foglio 9 Part. 4832 sub 11 Ctg A/2

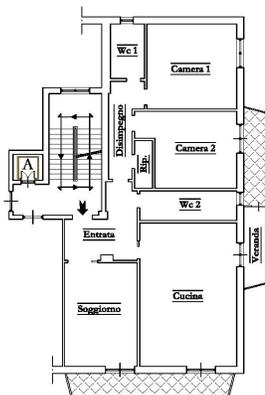
40°44'24.9"N 14°36'49.3"E

Piano 1° Interno 4 Scala A

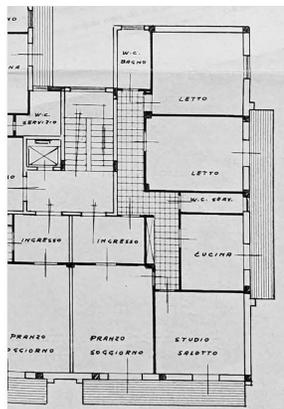
LOTTO UNICO

Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria del Titolo Edilizio Rilasciato è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Sul Titolo Edilizio non viene riportata la veranda



**RILEVATO**



**PLANIMETRIA TITOLO EDILIZIO**  
Licenza di Costruzione n°41 del 27/02/68



Pagani(SA)  
23 maggio 2023  
Redato da Ing. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa

[domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)

Difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, e realizzazione di veranda.



L'intero fabbricato è dotato di

- Certificato d'Uso n° 888 Div. IV Posiz. 2.88.18 del 17/04/1970;
- Autorizzazione di abitabilità n° 25 del 22/06/1970.

Va presentata una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01, per la diversa distribuzione e una SCA per l'aggiornamento dell'agibilità dell'appartamento.

Tale adempimento con relativa spesa sarà a carico dell'aggiudicatario.

## QUESITO N° 7

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

○○○

Il lotto risulta occupato dalla debitrice.

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come [ilborsinoimmobiliare.it](http://ilborsinoimmobiliare.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it) si ha:

Tipologia Abitazioni civili	Stato Conservativo Normale	Valori Locazione (€/mq x mese)
OMI (medio)	Si	$\frac{1}{2}(2,9+4,1) = 3,5$
<a href="http://immobiliare.it">immobiliare.it</a>	Si	5,22
<a href="http://Borsinoimmobiliare.it">Borsinoimmobiliare.it</a>	si	3,23

Si ottiene un valore medio =  $(3,50 + 5,22 + 3,23) / 3 = 4,00$  (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie = € 4,00 x mq 148 ≈ € 6000,00

Indennità di occupazione = 60% Canone Mensile ≈ € 350,00.

**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 (allegato 10), e risulta che:

<b>1.</b>	TRASCRIZIONE del 15/01/2000 - Registro Particolare 882 Registro Generale 1109 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/1130 del 18/11/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
<b>2.</b>	TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 8025 Registro Generale 13594 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 135176/27031 del 28/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
<b>3.</b>	ISCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 4276 Registro Generale 13607 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 135177 del 28/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
<b>4.</b>	TRASCRIZIONE del 26/04/2011 - Registro Particolare 12247 Registro Generale 16216 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 897 del 09/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<b>5.</b>	TRASCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 7485 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 114/2019 del 17/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



<b>6.</b>	TRASCRIZIONE del 07/09/2020 - Registro Particolare 21463 Registro Generale 27534 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 135176 del 28/02/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
-----------	---

Si precisa dalla attestazione dell'amministratore di condominio (allegato 17), che risulta:

*"le indico gli atti giudiziari verso detta proprietà rinvenuti dalla precedente amministrazione: atto di intervento in espropriazione immobiliare rg 47/2011 Melior Banca /OMISSIS+1 - G.I dr Bobbio; Decreto ingiuntivo n 1344/12 RG 5537/12".*

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 planimetria catastale;
- Spese condominiali insolute, (allegato 17) in particolare:
  - o Le spese ordinarie degli ultimi 2 anni;
  - o Le spese straordinarie degli ultimi 5 anni.

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.



### QUESITO N° 9

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

○○○

Trattasi di proprietà privata.

Pag. 24 a 29

### QUESITO N° 10

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

○○○

- + I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà della debitrice.
- + Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emerse indicazioni relative a pesi o oneri di censo, livello o uso civico, sull'immobile pignorato.

### QUESITO N° 11

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

○○○

Vedere risposta quesito 8.



## QUESITO N° 12

**Procedere alla valutazione dei beni.**

○○○

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

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.

Pag. 25 a 29

### **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

Così come riportato a pagina 15 della presente, la **superficie commerciale** dell'appartamento oggetto di stima, calcolata in base al DPR 138/98, risulta essere **mq 148**.

I valori di mercato (allegato 08) 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. I valori OMI, sono messi a confronti con i valori riportati da due siti specialistici, ovvero immobiliare.it e borsinoimmobiliare.it. di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei vari valori, e la determinazione del valore medio di mercato.



	OMI (Agenzia delle Entrate)	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
<b>Appartamento (€ / mq)</b>	1.350,00	1.526,00	1.210,00	<b>1.400,00</b>

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

Coefficienti correttivi (Ci)	
Peggiorativo: mancanza posto auto e/o box-garage	0,98
Peggiorativo: condizioni mediocre condominio	0,99

**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 (€) ≈
1	Appartamento	1.400,00	148,00	0,98*0,99	<b>200.000,00</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/abusi;
- ✓ Eventuali spese condominiali insolute.

Pag. 28 a 29

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico Appartamento + box	200.000,00	10.000,00	<b>190.000,00</b>

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO:  $[190.000,00/148] = 1.283,78 \text{ €/mq}$

**Ricapitolando:**

**Prezzo base d'asta Lotto:**

**€ 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00)**

**QUESITO N° 13**

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

○○○

Il bene oggetto di stima, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà della debitrice.



## 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'esecutata è una persona fisica, e sono stati reperiti i seguenti certificati:

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

Tutti costituiscono gli allegati 04 e 05.

## 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 **29** pagine dattiloscritte e da **18** allegati.

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

Nocera Superiore 17 ottobre 2023

L'Esperto

*Dott. Ing. Domenico Apa*

