



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Procedura Esecutiva promossa	B.C.P. SOC. COOP. P. A.
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	52/2020
Custode Giudiziario	Avv. Izzo Claudia
Udienza modalità di vendita	14.11.2023

ORIGINALE agli atti del fascicolo

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



12 ottobre 2023



L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa



**INDICE**

- PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore	
Controllo preliminare:	Pag. 09
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- PARTE VALUTATIVA	Pag. 13
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 13
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 16
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 20
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 23
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 35
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 26
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 29
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 30
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 33
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 33
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 33
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 34
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 38
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	Pag. 38
- CONCLUSIONI	Pag. 39





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 07 aprile 2023 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **52/2020**.

Il sottoscritto Esperto, in data 12 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

RUOLO	NOMINATIVO	DIFENSORE
Creditore	B.C.P. Soc. Coop. p. a. € 38.114,27	Avv. Remigio Fiorillo
Debitore	OMISSIS	Non Costituito
Intervenuto	OMISSIS € 60.366,68	Avv. Geminio C. Ruffini Avv. Fabio Fiorillo
Intervenuto	OMISSIS € 11.401,15	Avv. Nino G. Ruffini Avv. Geminio C. Ruffini Avv. Fabio Fiorillo
Intervenuto	Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza della Provincia di Salerno € 8.208,40	Avv. Schiavo Gianfranco
Intervenuto	OMISSIS di OMISSIS & C. Snc € 9.527,92	Avv. Eraclite Mautone Avv. Ilario Salerno

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Izzo Claudia - claudia.izzo@ordineavvocatita.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, ha effettuato:

1° ACCESSO (esito negativo)

In data 04 maggio 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Sarno (SA) Frazione Lavorate, in Via Nuova Lavorate n° 16, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 1° accesso (Allegato 03).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Izzo Claudia, mentre nei cespiti oggetto di pignoramento, nessuno è presente. Il locale posto al piano terra ha la porta di accesso aperta mentre le porte interne, che conducono ai vari ambienti, sono chiuse.

A questo punto si rinviando le operazioni peritali al 30/05/2023 ore 9:30 sui luoghi di causa chiedendo l'intervento delle forze dell'ordine. Le operazioni si concludono alle ore 16:00.

2° ACCESSO (esito positivo)

In data 30 maggio 2023, alle ore 9:30, ci rechiamo in Sarno (SA) Frazione Lavorate, in Via Nuova Lavorate n° 16, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 2° accesso (Allegato 04).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Izzo Claudia, il fabbro sig. OMISSIS e le forze dell'ordine. Si effettua un rilievo metrico, fotografico ed un'ispezione visiva del locale posto al piano terra. La porta di accesso al wc 2,





dall'interno del locale, risulta murata di recente mentre lo stesso è accessibile da un cortile esterno al locale a mezzo di una apertura. Sopraggiunge il sig. OMISSIS che dichiara che detto vano, al piano terra, primo e secondo, sono di sua proprietà e che vengono riportati nella scheda catastale dei cespiti pignorati solo per mero errore tecnico.

Il sottoscritto esperto si riserva ad effettuare i dovuti accertamenti. A questo punto il fabbro provvede ad effettuare la chiusura, con idoneo lucchetto, della porta di accesso all'unità posta al piano terra. Le operazioni si concludono alle ore 10:30.

Pag. 8 a 39



Figura 1 – Apertura forzosa



Figura 2 – Apposizione nuovo lucchetto

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Sarno, presso lo studio notarile del Dott. Laudisio Raffaele 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:

- Immobile sito in Sarno (SA), contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 8** ctg C/1;
- Immobile sito in Sarno (SA), contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 14** ctg A/2;
- Immobile sito in Sarno (SA), contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 16** ctg 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 **30/03/2020** 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 **09/07/2020** (101 giorni), quindi **oltre 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 (12/03/2020);

- 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 13), il debitore risulta di stato coniugato dal 15/09/2018 optando per il regime di separazione dei beni;

- Il pignoramento è stato trascritto il 12/03/2020 ai nn. 9618/7593.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Risultano creditori iscritti che, come da documentazione presente nel fascicolo, sono stati avvisati dal creditore procedente in data 22/09/2020 e 22/12/2020.

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





ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SUB 14 e 16 Immobile sito in Sarno (SA), contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 sub 14 ctg A/2 piano 1°

Il suddetto bene, pur avendo un proprio identificativo catastale, di fatto risulta essere inglobato in un appartamento di altra proprietà (Particella 2681 sub 5) dove è presente l'unico accesso al bene. Tale circostanza è confermata anche dai rilievi grafici allegati al titolo edilizio (comunicazione fine lavori prot. 37767 del 11/09/2018).

Inoltre, l'esigua consistenza (mq 7 come riportato nella visura catastale) non permette a tale bene di rientrare nei requisiti minimi per appartamento così come dettato dall'art. 2 del D.M. 05/07/1975 dove viene specificato che per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile di mq 14.

Pag. 11 a 39

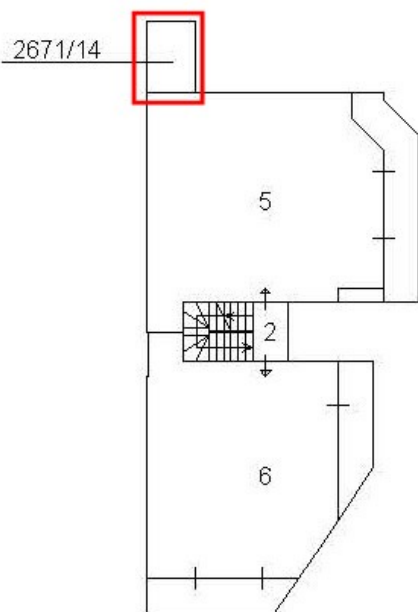


Figura 3 – Elaborato planimetrico particella 2681

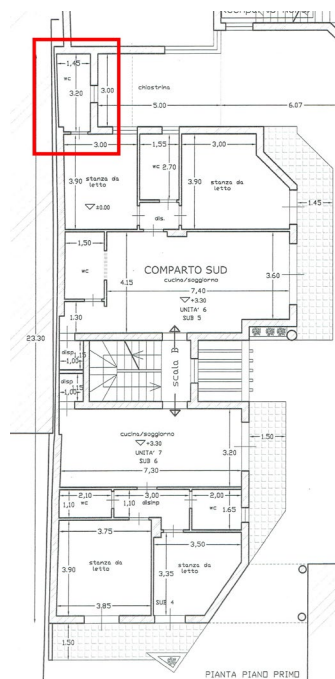


Figura 4 – Elaborato planimetrico particella 2681





Immobile sito in Sarno (SA), contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 sub 16 ctg A/2 piano 2°

Tale bene risulta soppresso dal 24/10/2019 (ovvero prima del pignoramento) per demolizione totale rendendo il proprio identificativo catastale **Foglio 35 particella 2671 sub 17 categoria F/5 (lastrico solare) consistenza 9 m².**

Anche il suddetto bene, pur avendo un proprio identificativo catastale, di fatto risulta essere inglobato in un lastrico solare di altra proprietà (Particella 2681 sub 7) dove è presente l'unico accesso al bene. Tale circostanza è confermata anche dai rilievi grafici allegati al titolo edilizio (comunicazione fine lavori prot. 37767 del 11/09/2018).

Pag. 12 a 39

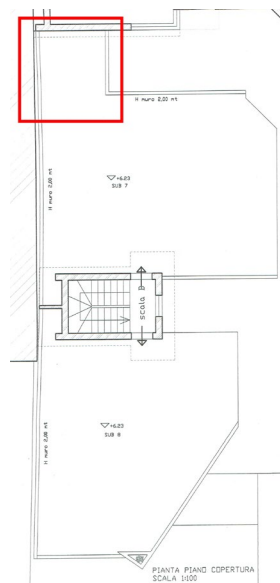
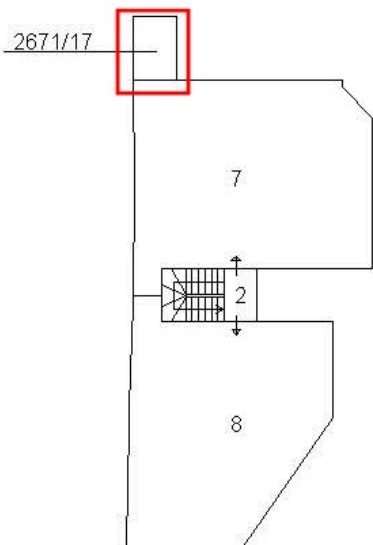


Figura 5 – Elaborato planimetrico particella 2681 **Figura 6 – Elaborato planimetrico particella 2681**

In virtù di quanto sopra riportato, il sottoscritto esperto ritiene queste 2 unità non commerciabili, pertanto si procederà alla stima esclusivamente dell'unità Foglio 35 Particella 2671 sub 8 ctg C/1;





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. 13 a 39

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di n° 3 unità immobiliari identificati in Catasto Fabbricati del comune di Sarno (SA) al:

- 1) Negozio sito in Sarno (SA) alla via Nuova Lavorate n° 16 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 8** ctg C/1 Consistenza 86 m²;
- 2) Appartamento sito in Sarno (SA) alla via Nuova Lavorate n° 16 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 14** ctg A/2 Consistenza 1 vano; (non stimato)
- 3) Appartamento sito in Sarno (SA) alla via Nuova Lavorate n° 16 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 35 Particella 2671 **sub 16** ctg A/2. (non stimato)

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

Tali beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. Laudisio Raffaele, del 18/11/2016 Rep. n° 71031/18179 trascritto il 14/12/2016 ai n.ri 48478/37539 (Allegato 9).


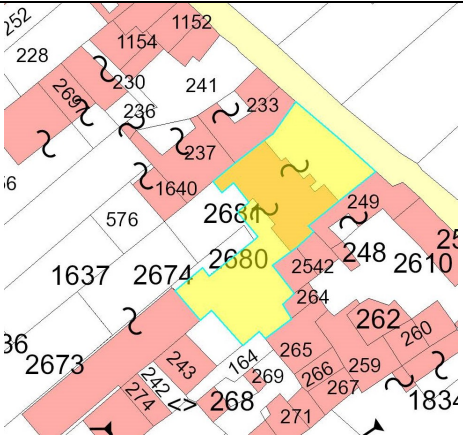
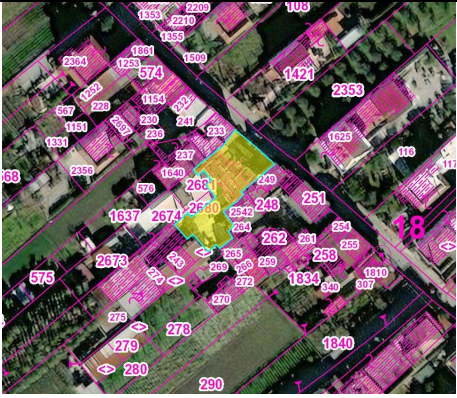
Si precisa che, con il suddetto atto, l'esecutato ha acquistato l'area urbana (part. 2670) su cui dopo sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento.

Inoltre l'esecutato ha comprato tali beni non come persona fisica ma come ditta individuale denominata "OMISSIS"





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:

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 composto da un negozio con antistante corte esclusiva.

LOTTO UNICO

Tipologia	Negozio con antistante corte esclusiva							
Ubicazione	Via Nuova Lavorate n° 16 – Frazione Lavorate 84087 Sarno (SA) Piano T°							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	35	2671	8	C/1	6	86 m ²	T°	€ 883,86
Confini	Nord-Est: con corte esclusiva che a sua volta confina con marciapiede (part. 2671 sub 3 B.C.N.C.) e poi con via Nuova Lavorate; Nord-Ovest: con altra proprietà (part. 233 e 237); Sud-Est: con corte comune (part. 2671 sub 4 B.C.N.C.) e con androne comune (part. 2671 sub 5 B.C.N.C.); Sud-Ovest: con altra proprietà (part. 2681), con corte di altra proprietà (part. 2681) e con vano ascensore e vano scala di altra proprietà (part. 2671 sub 7).							

Pag. 15 a 39

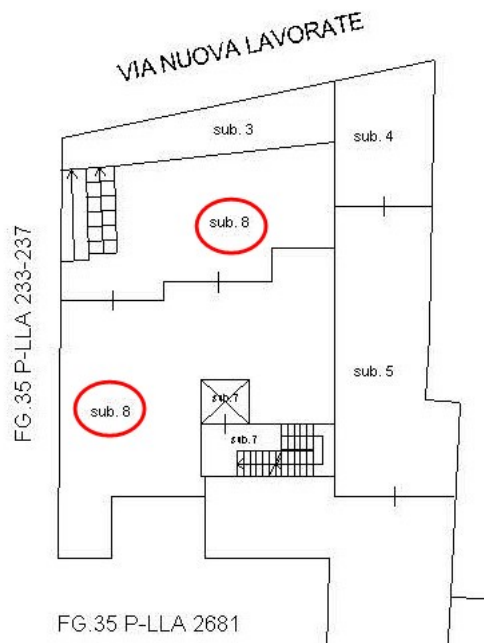


Figura 7 – Elaborato planimetrico Piano Terra Particella 2671



**QUESITO N° 2**

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

**LOTTO UNICO**

Pag. 16 a 39

Tipologia	Negozio con antistante corte esclusiva		
Ubicazione	Via Nuova Lavorate n° 16 – Frazione Lavorate 84087 Sarno (SA) Piano T°		
Superfici	Negozio	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 87,40
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 107,00
		<i>Superficie Corte Esclusiva</i>	Mq 93,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta libera con presenza di mobilio accatastato e apparentemente in stato di abbandono.		
Descrizione	Trattasi di un negozio con superficie calpestabile pari a mq 87,40 con corte esclusiva antistante di mq 93,00.		
	Esso è composto da n° 4 locali di cui uno con la presenza di un forno, n° 2 wc e un antibagno. L'altezza interna è di mt 2,85. Le pareti divisorie tra i locali 1-2- e 4 sono state realizzate con ampie vetrate sorrette da una struttura in legno. Il locale presente due ampie vetrine poste sul lato strada dove in una è stata ricavata la porta di accesso. La corte esclusiva si presenta pavimentata e circondata da un muretto rivestito in pietra e da una sovrastante vetratura sorretta da un'intelaiatura metallica.		
Accessi	Al bene vi si accede dalla strada pubblica (via Nuova Lavorate) attraversando un marciapiede (sub 3 B.C.N.C.) dove, con l'ausilio di una scala e di una rampa per il superamento delle barriere architettoniche, si scende di livello per accedere direttamente alla corte esclusiva dove è presente l'accesso al negozio.		
Caratteristiche	Il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima si presenta in ottime condizioni.		
	Il negozio e la corte esclusiva, nonostante siano stati realizzati		





	<p>con ottimi materiali e rifinito egregiamente, si presentano in scarse condizioni dovute al suo stato di abbandono. Mancano i servizi igienici ed è da verificare l'efficienza degli impianti idrici ed elettrici.</p> <p>Si riscontrano alcuni fenomeni di infiltrazione/muffa sulla parete Nord/Ovest.</p>
Attestato di prestazione energetica	Non è presente.

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

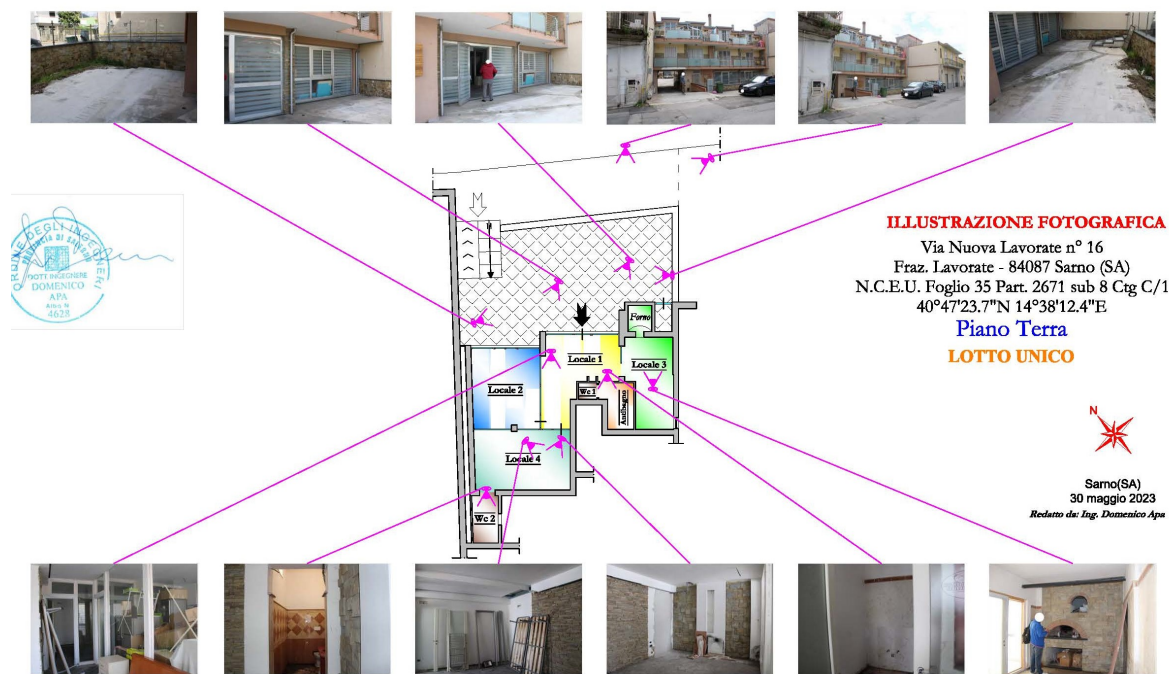


Figura 8 – Illustrazione fotografica Lotto unico





Figura 9 – Accesso negozio da corte esclusiva



Figura 10 – Corte esclusiva



Figura 11 – Interno negozio

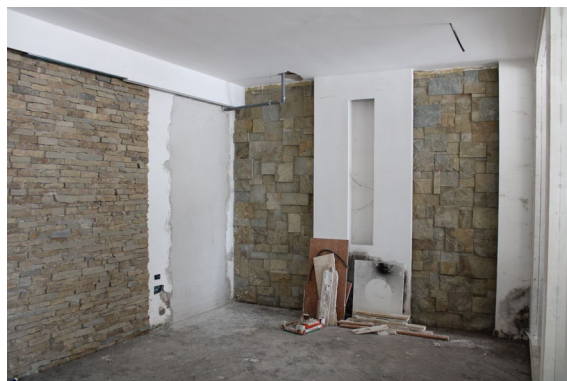


Figura 12 – Interno negozio

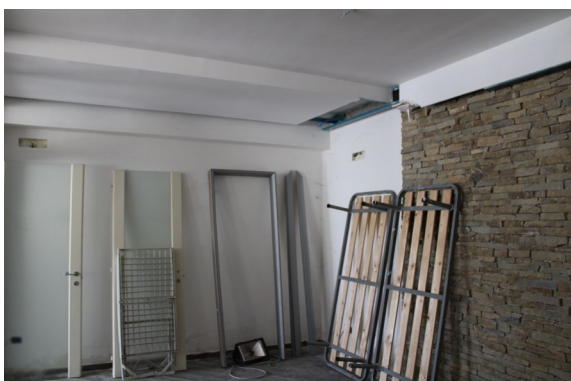


Figura 13 – Interno negozio



Figura 14 – Interno negozio - Forno





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 *i*

Metri quadri: *i*

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
<input type="text" value="Altra area scoperta"/>	<input type="text" value="93"/>	-

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

126 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	107 Mq	107 Mq
Pertinenze di ornamento:	93 Mq	18,6 Mq
Totale immobile:	200 Mq	126 Mq



**QUESITO N° 3**

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**Identificazione Catastale dei beni pignorati:****Lotto unico:**

- N.C.E.U. di Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **2671**, Sub **8**, Cat. C/1 (Negozio e botteghe), Consistenza 86 m², in Visura catastale in ditta all' esecutato;

Pag. 20 a 39

Cronistoria catastale:**Unità immobiliare dal 24/07/2018:**

Pratica n. SA0174917 in atti dal 24/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34606.1/2018); Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Unità immobiliare dal 24/07/2017:

Pratica n. SA0171722 in atti dal 24/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24849.1/2017); Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Unità immobiliare dal 27/01/2017:

Pratica n. SA0018343 in atti dal 27/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2652.1/2017); Di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.sa 0381302/2016 - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Unità immobiliare dal 22/12/2016:

Pratica n. SA0381302 in atti dal 22/12/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 174685.1/2016); Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Situazione degli intestati dal 21/12/2016:

In testa all' esecutato.

L'area dove sorge il bene oggetto di stima deriva dall'unità particella 2670 (area urbana mq 121) e dell'unità particella 2671/1 (area urbana mq 409).

La particella 2670, in virtù di demolizione totale del 06/09/2016, deriva dalla soppressione della particella 245/4 derivante a sua volta dalla soppressione delle particelle 245/1, 245/2 e 245/3 a seguito di fusione dell'11/03/2014.

La particella 2671/1, a seguito di divisione del 27/10/2016, deriva dalla soppressione della particella 2671 che a sua volta deriva dalla soppressione dell'unità particella 1809 e 2312.





La particella 1809, in virtù di costituzione del 16/01/1997, insiste su ente urbano fabbricato rurale particella 703 mentre la particella 2312 insiste su ente urbano particella 2312 per maggiore consistenza della particella 239.

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.

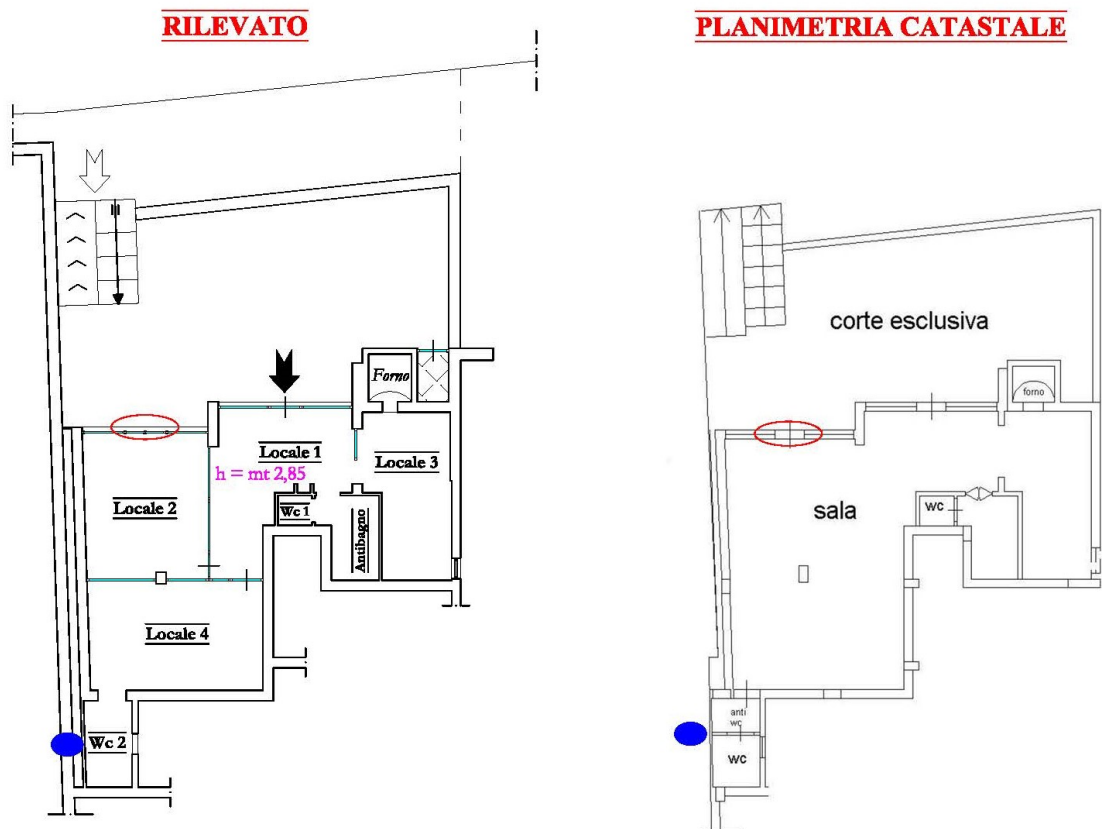
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 05-06-07-10).

Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità.
- ✓ **In Elaborato planimetrico:** nessuna difformità
- ✓ **Nella Mappa Catastale:** 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.





Differmità nella planimetria catastale:

- Non vengono riportate le pareti divisorie dei locali;
- ○ Viene riportata una porta mentre nel rilevato è una finestra;
- ● Il Wc 2 è suddiviso in bagno e antibagno;
- L'altezza interna nel rilevato è di mt 2,85 mentre in planimetria è di mt 3,00.

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





QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un **Negozi**o con **antistante corte esclusiva** con superficie calpestabile pari a mq 87,40 per il negozio e mq 93 per la corte esclusiva, ubicato in Sarno (SA) Frazione Lavorate, via Nuova Lavorate n° 16 Piano T; il bene è composto da n° 4 locali di cui uno con la presenza di un forno, n° 2 wc e un antibagno. L'altezza interna è di mt 2,85. Le pareti divisorie tra i locali 1-2- e 4 sono state realizzate con ampie vetrate sorrette da una struttura in legno. Il locale presente due ampie vetrine poste sul lato strada dove in una è stata ricavata la porta di accesso. La corte esclusiva si presenta pavimentata e circondata da un muretto rivestito in pietra e da una sovrastante vetratura sorretta da un'intelaiatura metallica.

Il bene confina a Nord-Est, con corte esclusiva che a sua volta confina con marciapiede (part. 2671 sub 3 B.C.N.C.) e poi con via Nuova Lavorate, a Nord-Ovest, con altra proprietà (part. 233 e 237), a Sud-Est, con corte comune (part. 2671 sub 4 B.C.N.C.) e con androne comune (part. 2671 sub 5 B.C.N.C.), a Sud-Ovest, con altra proprietà (part. 2681), con corte di altra proprietà (part. 2681) e con vano ascensore e vano scala di altra proprietà (part. 2671 sub 7).

È riportato nel **C.F.** del **Comune di Sarno** al foglio **35**, p.lla **2671**, sub **8**, Categoria **C/1**, classe 6, consistenza 86 m², rendita € 883,86; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni, la presenza di una finestra anziché di una porta, la errata suddivisione di bagno e antibagno ed una difformità sull'altezza.

L'edificio dove è collocato il bene è stato edificato con: Permesso a costruire n° 1863 del 04/09/2014 Prot. Gen. 18472/14 Prot. S.U. 4236/12 Fascicolo





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI - R.G.E. n° 52/2020

Procedura: B.C.P. SOC. COOP. P. A. *Contro* OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

13/2013, Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 1819 del 22/05/2015 Prot. n° 4829/12, S.C.I.A. in variante prot. 21943 del 07/07/2015, S.C.I.A. in variante prot. 13749/2017 del 28/03/2017, Voltura Intestatorio Titolo Edilizio del 08/01/2018 Prot. 17468/17 e comunicazione fine lavori parziale prot. n° 10208 del 06/03/2018. È presente il Certificato di Collaudo Statico prot. 210133 del 22/03/2017. Sono state riscontrate delle difformità inerenti le pareti divisorie, la collocazione di una finestra anziché una porta, la mancata suddivisione di un bagno con l'antibagno e una difformità nell'altezza. Si necessita di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ai fini della regolarizzazione.

PREZZO BASE Euro 140.000,00.

Pag. 24 a 39





QUESITO N° 5

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



Il è pervenuto all'esecutato in virtù di Atto di Compravendita, rogato dal notaio Dott. Laudisio Raffaele, del 18/11/2016 Rep. n° 71031/18179 trascritto il 14/12/2016 ai n.ri 48478/37539 (Allegato 9).

Si precisa che, con il suddetto atto, l'esecutato ha acquistato l'area urbana (part. 2670) su cui dopo sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento.

Inoltre l'esecutato ha comprato tali beni non come persona fisica ma come ditta individuale denominata "OMISSIS".

Si precisa che il suddetto mappale n. 2670 scaturisce dal mappale n. 245/4 in virtù della denuncia di variazione per demolizione totale presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale Territorio in data 7 settembre 2016, prot.n. 273297.

Successivamente è stato edificato il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima con i titoli edilizi riportati nel quesito successivo.





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 il lotto oggetto di stima, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Permesso a costruire n° 1863 del 04/09/2014 Prot. Gen. 18472/14 Prot. S.U. 4236/12 Fascicolo 13/2013;
- Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 1819 del 22/05/2015 Prot. n° 4829/12;
- S.C.I.A. in variante prot. 21943 del 07/07/2015;
- S.C.I.A. in variante prot. 13749/2017 del 28/03/2017;
- Voltura Intestataro Titolo Edilizio del 08/01/2018 Prot. 17468/17;
- Comunicazione fine lavori parziale prot. n° 10208 del 06/03/2018.

È inoltre presente:

- Certificato di Collaudo Statico prot. 210133 del 22/03/2017;

Si specifica che, i sub 14 e 16 (non commerciabili in quanto interclusi) sono stati ultimati con S.C.I.A. di completamento prot. 37767/2018 del 11/09/2018





Irregolarità edilizie/urbanistiche (allegato 12):

Confrontando il rilievo effettuato con l'ultimo titolo edilizio presentato (Comunicazione fine lavori parziale prot. n° 10208 del 06/03/2018), emergono le seguenti difformità:

LOTTO UNICO – Foglio 35 Particella n° 2671 Sub 8

Pag. 27 a 39

<i>Stato di Fatto Rilevato</i>	<i>Grafico ultimo titolo edilizio</i>
<p>Difformità:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nel titolo edilizio non vengono riportate le pareti divisorie;• Nel titolo edilizio viene riportato una porta mentre nel rilevato è una finestra;• Nel titolo edilizio il wc è suddiviso in bagno e antibagno;• L'altezza interna nel rilevato è di mt 2,85 mentre nel titolo edilizio è di mt 3,00	

Si necessita di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ai fini della regolarizzazione. Costo € 1.000,00.





Inquadramento territoriale

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) emerge che la sagoma del fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015:

✚ Zona **“AE-URBANO-EXTR”** - Ambito extraurbano;

✚ Zona **“IS8”** - Masserie storiche isolate in Ambito rurale.

Pag. 28 a 39

Vincoli:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
35	02671	626,00			
	per	626,00	100,00	R1	Bassa (P1)
	per	626,00	100,00	V2	Media (V2)
	per	626,00	100,00	P1	Idraulica (falda affiorante)



**QUESITO N° 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta libero.

Canone di locazione di mercato:

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

	Tipologia Negozii	Stato Conservativo Normale	Valori Locazione (€/mq x mese)
OMI (min)			4,1
OMI (max)			5,8
ilborsinoimmobiliare.it			6,45

Si ottiene un valore medio = $(4,10 + 5,80 + 6,45) / 3 = 5,45$ (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie = $5,45 \times 126 = 376,20 \approx \text{€ } 685,00$

Indennità di occupazione = 60% Canone Mensile $\approx \text{€ } 400,00$.





QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Dalla relazione notarile emerge che:

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 9618/7593 in data 12/03/2020, a seguito di atto giudiziario per Pubblico Ufficiale di Nocera Inferiore del 17/02/2020 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. P.A.,
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 48840/6106 in data 11/12/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 15/07/2019 numero di repertorio 1299/2019, Importo Totale € 35.000,00 – Importo Capitale € 30.215,07 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. P.A.;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 36304/4531 in data 16/09/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Reggio Emilia del 20/07/2019 numero di repertorio 2008, Importo Totale € 18.000,00 – Importo Capitale € 9.000,00 a favore di OMISSIS.
Si specifica che la formalità risulta contro la ditta “OMISSIS”;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 36303/4530 in data 16/09/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Reggio Emilia del 16/07/2019 numero di repertorio 1947, Importo Totale € 58.000,00 – Importo Capitale € 43.000,00 a favore di OMISSIS.
Si specifica che la formalità risulta contro la ditta “OMISSIS”;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 29865/3746 in data 23/07/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nocera Inferiore del 15/07/2019 numero di repertorio 1299/2019, Importo Totale € 10.000,00 – Importo Capitale € 5.039,5 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. P.A.;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 18932/2271 in data 14/05/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Reggio Emilia





del 19/03/2019 numero di repertorio 706, Importo Totale € 18.000,00 – Importo Capitale € 9.000,00 a favore di OMISSIS.

Si specifica che la formalità risulta contro la ditta “OMISSIS”;

- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 18931/2270 in data 14/05/2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Reggio Emilia del 10/04/2019 numero di repertorio 1058, Importo Totale € 58.000,00 – Importo Capitale € 43.000,00 a favore di OMISSIS.

Si specifica che la formalità risulta contro la ditta “OMISSIS”;

Pag. 31 a 39

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria (Allegato 15) risulta:

1. ISCRIZIONE del 14/05/2019 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 18931 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1058 del 10/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/05/2019 - Registro Particolare 2271 Registro Generale 18932 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 706 del 19/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 23/07/2019 - Registro Particolare 3746 Registro Generale 29865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299/2019 del 15/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 4530 Registro Generale 36303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1947 del 16/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO





5. ISCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 4531 Registro Generale 36304 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2008 del 20/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 6106 Registro Generale 48840 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299/2019 del 15/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 7593 Registro Generale 9618 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 462/2020 del 17/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

CONDOMINIO

Il cespite pignorato non fa parte di un condominio costituito

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;

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. 33 a 39

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 risultano varie ipoteche giudiziarie trascritte.





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 14) 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: Sarno

Fascia/zona: Periferica/SS 367/V.S.VALENTINO, SP AMENDOLA, V.VECCHIA LAVORATE, LAVORATE CENTRO, V.PIOPPAZZE, V.QUATTROFUNI, V.FOSSALUPARA, V.S.VITO, V.BRACIGLIANO.

Codice Zona: D1

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale





Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di un sito specialistico, per il comune di Sarno, in ovvero il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori massimi si ha:

	OMI (Agenzia delle Entrate)	Borsinoimmobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
Negozio (€ / mq)	1.100,00	842,00	970,00

Pag. 36 a 39

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 posti auto	0,99
Migliorativo: presenza forno e corte esterna esclusiva	1,10
Migliorativo: collocazione su una strada ad alta affluenza	1,05
Migliorativo: immobile libero	1,05

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	Negozio	970,00	126,00	0,99*1,10*1,05*1,05	146.740,00

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 Negozio	146.740,00	7.337,00	140.000,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: $[140.000,00/126] = 1.111,11 \text{ €/mq}$





Ricapitolando:

Prezzo base d'asta Lotto:

€ 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

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 13.





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 **39** pagine dattiloscritte e da **17** allegati.

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

Nocera Superiore 12 ottobre 2023

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa

