



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa	MARATHON SPV SRL
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	122/2022
Custode Giudiziario	Avv. Izzo Claudia
Udienza modalità di vendita	05.03.2024

ORIGINALE agli atti del fascicolo

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



18 Dicembre 2023

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



**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. 08
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- PARTE VALUTATIVA	Pag. 11
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 11
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 15
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 18
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 21
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 22
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 22
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 24
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 25
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 25
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 26
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 26
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 27
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 31
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. 31
- CONCLUSIONI	Pag. 32





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° **122/2022**.

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

RUOLO	NOMINATIVO	DIFENSORE
	Credito oltre spese e interessi	
Creditore	MARATHON SPV Srl € 234.947,88	Avv. Grillo Giuseppe Avv. Buda Rossana
Debitore	OMISSIS	Non Costituito
Intervenuto	OMISSIS € 31.505,96	Avv. Senatore Giuseppe
Intervenuto	SO.G.E.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi S.p.A. € 12.738,86	Dott. Giuseppe Ruberto

Pag. 6 a 32

✓ 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, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha effettuato:

UNICO ACCESSO

In data 05 maggio 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Cava De' Tirreni (SA) in Via Pisciricoli n° 1, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 03).

Sul posto è presente la sig.ra OMISSIS (figlia dell'esecutata, identificata con patente n° OMISSIS), che ci consente l'accesso. L'appartamento sub 6, piano primo si presenta senza utenza elettrica. La sig.ra ci riferisce di una acquisizione del comune della proprietà ma non ha in possesso nessuna documentazione inerente. Letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, ritengo concluse in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 16:45.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Cava De' Tirreni, presso l'archivio notarile di Salerno 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

○○○

Pag. 8 a 32

I cespiti oggetto di pignoramento consistono in:

- Terreno, consistenza di 1 are e 34 centiare, sito in Cava De' Tirreni (SA), Foglio 8, Particella **1594**;
- Terreno, consistenza di 4 are e 14 centiare, sito in Cava De' Tirreni (SA), Foglio 8, Particella **1591**.

Il primo di tali terreni, sito in Cava De' Tirreni (SA), Foglio 8, Particella 1594, ha originato i seguenti immobili di proprietà per l'intero dell'esecutata:

- A/3, consistenza di 6 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano T., Foglio 8, Particella **2112**, Sub **2**;
- A/3, consistenza di 2,5 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano 1°, Foglio 8, Particella **2112**, Sub **5**;
- A/3, consistenza di 2,5 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano 1°, Foglio 8, Particella **2112**, Sub **6**;
- C/2, consistenza di 41 m², sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano T., Foglio 8, Particella **2112**, Sub **3**;

Nota esperto:

Si specifica che gli immobili sopra descritti, sono stati edificati su entrambe le particelle di terreno che risultano a tutt'oggi soppresse.





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 **15/09/2022** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata il **16/09/2022** (1 giorno), quindi entro i 60 giorni così come previsto dall' ex art. 567.

Pag. 9 a 32

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 (Atto di donazione del 12/03/2002) dei beni pignorati trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (13/09/2022);
- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore procedente non ha depositato le Visure catastali storiche;
- Il creditore non ha depositato il **Certificato di stato Civile** del debitore.

Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a reperire tale documento. Dal **Certificato di Stato Civile** acquisito (Allegato 06), il debitore risulta di coniugato dal [REDACTED] e che in data 27/02/2012 a seguito di rogito del notaio Jean Pierre Farmat, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni;

- Il pignoramento è stato trascritto il 13/09/2022 ai nn. 38519/30534.





Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.

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





3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

○○○

Pag. 11 a 32

Come già riportato precedentemente sono stati pignorati la piena ed intera proprietà di:

- A/3, consistenza di 6 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano T., Foglio 8, Particella **2112**, Sub **2**;
- A/3, consistenza di 2,5 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano 1°, Foglio 8, Particella **2112**, Sub **5**;
- A/3, consistenza di 2,5 vani, sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano 1°, Foglio 8, Particella **2112**, Sub **6**;
- C/2, consistenza di 41 m², sito in Cava De' Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano T., Foglio 8, Particella **2112**, Sub **3**;

oltre i seguenti terreni:

- Terreno, consistenza di 1 are e 34 centiare, sito in Cava De' Tirreni (SA), Foglio 8, Particella 1594;
- Terreno, consistenza di 4 are e 14 centiare, sito in Cava De' Tirreni (SA), Foglio 8, Particella 1591.

Ma come già ribadito in precedente i due terreni sono stati soppressi in data 03/10/2016, proprio per generare la particella 2112.





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

L'esecutata ha la quota della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili di cui sopra, in Cava de Tirreni (SA), foglio 8 particelle 1591 e 1594, pervenuti all'esecutata in virtù di Atto di donazione accettata in data 12.03.2002, repertorio 93695 notaio Fimiani Francesco

Pag. 12 a 32

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





Formazione dei Lotti: gli immobili pignorati fanno parte tutti di un unico fabbricato con corte circostante, siccome da indagini all'ufficio tecnico comunale non sono emersi titoli edilizi, si può affermare che l'intero fabbricato, è stato edificato senza titoli. Essendo lo stesso completamente abusivo, si ritiene indispensabile e senza ombra di dubbio formare un lotto UNICO.

LOTTO UNICO

Tipologia	Fabbricato costituito da un Appartamento, deposito e corte a piano terra più due appartamenti al primo piano.							
Ubicazione	Cava de Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1 Piano terra e primo							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	cl.	Cons.	Piano	Rendita
	8	2112	2	A3	1	6 vani	Terra	€ 557,77
	8	2112	3	C2	7	41 ma	Terra	€ 266,80
	8	2112	5	A3	1	2,5 vani	Primo	€ 232,41
	8	2112	6	A3	1	2,5 vani	Primo	€ 232,41
Confini	Est: con altra proprietà fondo particelle 1600 e 1589; Nord: con altra proprietà fondo particelle 1590 e 1592; Sud: con altra proprietà fondo particelle 1595; Ovest: Vallone di bonifica.							





QUESITO N° 2

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

○○○

LOTTO UNICO

Pag. 15 a 32

Tipologia	Fabbricato costituito da un Appartamento, deposito e corte a piano terra più due appartamenti al primo piano.							
Ubicazione	Cava de Tirreni (SA), Via Pisciricoli n° 1, Piano terra e primo.							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	cl.	Cons.	Piano	Rendita
	8	2112	2	A3	1	6 vani	Terra	€ 557,77
	8	2112	3	C2	7	41 ma	Terra	€ 266,80
	8	2112	5	A3	1	2,5 vani	Primo	€ 232,41
	8	2112	6	A3	1	2,5 vani	Primo	€ 232,41
Superfici			Calpestabile			Lorda	Balconi	
	Sub 1, corte b.c.n.c.			/		366,00	/	
	Sub 2, appartamento		94,70			112,00	/	
	Sub 3, deposito		55,30			70,00	/	
	Sub 5, appartamento		38,80			46,00	35,80	
	Sub 6, appartamento		37,70			45,00	27,00	
Stato	Allo stato attuale l'unità occupato dalla debitrice con il suo nucleo familiare ed è regolarmente arredato.							
Descrizione	Trattasi di un fabbricato composto da un appartamento a piano terra (sub 2) e un primo piano suddiviso in due appartamenti (sub 5 e sub 6) e una scala esterna e androne (sub 4) al piano primo comune solo ai sub 5 e 6. Un secondo fabbricato adibito a deposito (sub 3) e la corte circostante (sub 1) b.c.n.c.							
Accessi	Dalla strada pubblica avviene attraverso una stradina privata, di larghezza 3 metri, in virtù di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, riportata nel rogito del notaio Fimiani del 12.03.2002, repertorio 93695.							





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa MARIA TROISI - R.G.E. n° 122/2022
Procedura: MARATHON SPV Srl Contro OMISSIS
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Table with 2 columns: Category (Caratteristiche, Attestato di prestazione energetica, Nota Esperto) and Description of property details.

Pag. 16 a 32

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

Technical drawing including a floor plan of the apartment, a grid of 12 photographs showing interior and exterior views, and a circular stamp of the expert, Ing. Domenico Apa.

Figura 1 – Illustrazione fotografica Lotto unico piano terra appartamento sub 2

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa MARIA TROISI - R.G.E. n° 122/2022
Procedura: MARATHON SPV Srl Contro OMISSIS
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Troisi / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

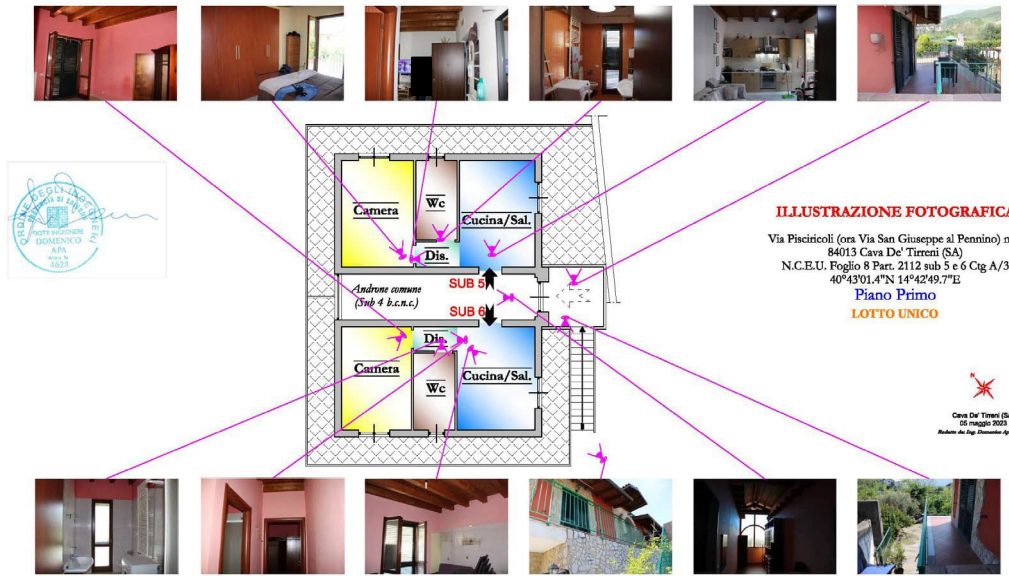


Figura 2 - Illustrazione fotografica Lotto unico piano terra deposito sub 3



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Troisi / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Figura 3 - Illustrazione fotografica Lotto unico piano primo appartamenti sub 5 e 6





QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.



Identificazione Catastale dei beni pignorati: Lotto unico:

- N.C.E.U. di Cava De' Tirreni (SA) Foglio **8**, Particella **2112**, Sub **2**, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo civile), Vani 6, in Visura catastale in ditta all' esecutato;
- N.C.E.U. di Cava De' Tirreni (SA) Foglio **8**, Particella **2112**, Sub **3**, Cat. C/2 (Deposito), consistenza 41 mq, in Visura catastale in ditta all' esecutato;
- N.C.E.U. di Cava De' Tirreni (SA) Foglio **8**, Particella **2112**, Sub **5**, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo civile), Vani 2,5, in Visura catastale in ditta all' esecutato;
- N.C.E.U. di Cava De' Tirreni (SA) Foglio **8**, Particella **2112**, Sub **6**, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo civile), Vani 2,5, in Visura catastale in ditta all' esecutato;

Pag. 18 a 32

Cronistoria Catastale

I sub precedenti derivano dalla particella 2112; La particella 2112 deriva dalla fusione delle due particelle 1591 1595; La particella 1591 deriva dalla particella 181, e la particella 1595 deriva dalla particella 182.

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 07 e 08).





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

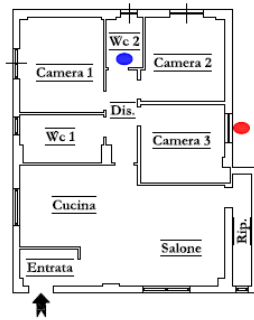
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa MARIA TROISI - R.G.E. n° 122/2022
Procedura: MARATHON SPV Srl Contro OMISSIS
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Difformità catastali

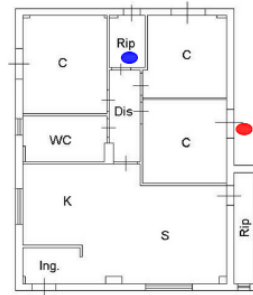


TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bellini / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RILEVATO



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Pisciricoli (ora Via San Giuseppe al Pennino) n° 1
84013 Cava De' Tirreni (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2112 sub 2 Ctg A/3
40°43'01.4"N 14°42'49.7"E
Piano Terra
LOTTO UNICO

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

- Nel rilevato è presente una finestra mentre nella planimetria catastale viene riportato una porta-balcone
- Nel rilevato è un wc mentre nella planimetria catastale viene riportato un ripostiglio



Cava De' Tirreni (SA)
03 maggio 2023
Inferiore del Sig. Domenico Apa

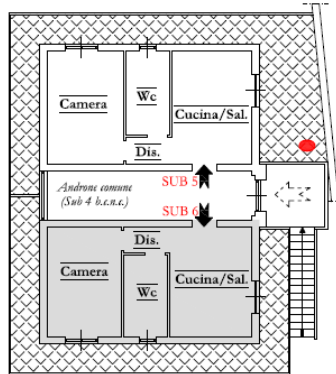
Esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Figura 4 - sub 2

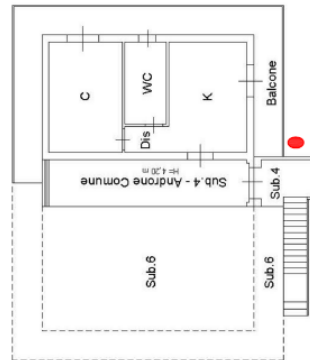


TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bellini / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RILEVATO



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Pisciricoli (ora Via San Giuseppe al Pennino) n° 1
84013 Cava De' Tirreni (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2112 sub 5 Ctg A/3
40°43'01.4"N 14°42'49.7"E
Piano Primo
LOTTO UNICO

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

- Nel rilevato è presente un ampliamento del balcone



Cava De' Tirreni (SA)
03 maggio 2023
Inferiore del Sig. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Figura 5 - sub 5

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa MARIA TROISI - R.G.E. n° 122/2022
Procedura: MARATHON SPV Srl Contro OMISSIS
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



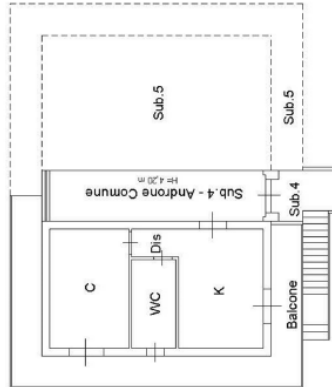
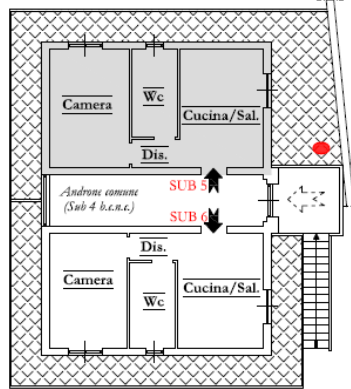
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Pisciccioli (ora Via San Giuseppe al Pennino) n° 1
84013 Cava De' Tirreni (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2112 sub 6 Cg A/3
40°43'01,4"N 14°42'49,7"E
Piano Primo
LOTTO UNICO

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



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

● Nessuna difformità



Cava De' Tirreni (SA)
07 maggio 2022
Ing. Domenico Apa

esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Figura 6 – sub 6



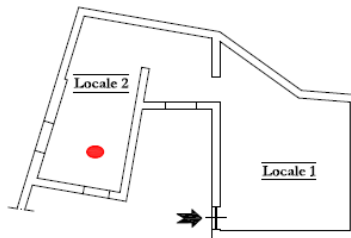
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Luigi Bobbio / Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 122/22
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Pisciccioli (ora Via San Giuseppe al Pennino) n° 1
84013 Cava De' Tirreni (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2112 sub 3 Cg C/2
40°43'01,4"N 14°42'49,7"E
Piano Terra
LOTTO UNICO

RILEVATO

PLANIMETRIA CATASTALE



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

● Nel rilevato è presente un ampliamento



Cava De' Tirreni (SA)
07 maggio 2022
Ing. Domenico Apa

esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Figura 7 – sub 3



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

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un Fabbricato costituito da un appartamento a piano terra (sub 2 avente una superficie calpestabile di 94,70 mq) e due appartamenti a piano primo, (sub 5 avente una sup. calpestabile 38,80 mq e sub 6 avente una sup. calpestabile di 37,70 mq) più un altro Fabbricato adibito a deposito, (sub 3 consistenza di 55,30 mq) più la corte circostante b.c.n.c. (sub 1 si 366 mq) più un vano scale esterno (sub 4 b.c.n.c.) che conduce al primo piano. Il tutto ubicato in Cava De Tirreni (SA) Via Pisciricoli n° 1. Il bene confina ad **Est:** con altra proprietà fondo particelle 1600 e 1589; a **Nord:** con altra proprietà fondo particelle 1590 e 1592; a **Sud:** con altra proprietà fondo particelle 1595; e ad **Ovest:** Vallone di bonifica. È riportato nel **C.F. del Comune di Cava De Tirreni** al foglio 8, p.lla 2112, sub 2, Categoria **A/3**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 557,77; sub 3, Categoria **C/2**, classe 7, consistenza 41 mq, rendita € 266,80; sub 5, Categoria **A/3**, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41; e sub 6, Categoria **A/3**, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione interna e alcuni ampliamenti. I due fabbricati sono stati edificati senza permesso a costruire ed è stata emessa una Ordinanza di Demolizione n° 26 del 07.02.2013, dall'accesso agli atti del Comune e dalle ispezioni ipotecaria non risulta trascritta l'acquisizione del lotto al patrimonio comunale.

PREZZO BASE Euro 190.000,00;



QUESITO N° 5

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



L'esecutata ha la quota della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili di cui sopra, in Cava de Tirreni (SA), foglio 8 particelle 1591 e 1594, pervenuti in virtù di Atto di Donazione accettata in data 12.03.2002, repertorio 93695 notaio Fimiani Francesco.

La donante ha ricevuto gli immobili, in virtù di Atto di Compravendita notaio Della Monica del 11.03.1974, registrato a Salerno il 20 marzo 1974 al n. 2292.

QUESITO N° 6

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



Dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che:

- ✓ Si riscontra che a nome della signora OMISSIS non sono stati ritrovati titoli edilizi;
- ✓ Sussiste comunque una procedura repressiva a nome del soggetto suindicato che ha dato luogo all'Ordinanza n. 95 del 13/03/2008;
- ✓ Sussiste comunque una procedura repressiva a nome del soggetto suindicato che ha dato luogo all'Ordinanza n. 26 del 07/02/2013.

Visto che l'intero fabbricato è stato edificato senza alcun permesso a costruire, è stata ordinata la demolizione in caso contrario l'area è acquisita a titolo gratuito al





patrimonio comunale e la demolizione d'ufficio con spese a carico del responsabile dell'abuso.

NOTA ESPERTO:

Seppur richiesto all'ufficio tecnico comunale e a quello legale, il comune non ha riscontrato alcuna acquisizione al patrimonio comunale, al sottoscritto se non le due Ordinanze sopracitate.

Dalle ispezioni ipotecarie sviluppate, non sono emerse trascrizioni di acquisizioni al patrimonio comunale.

Ma nel caso in esame, nonostante l'esecutata non ha ottemperato ai plurimi ordini di demolizione nei 90 giorni dalla notifica, l'amministrazione comunale **non ha adottato né il provvedimento di inottemperanza, né il provvedimento di acquisizione** al patrimonio del Comune.

In virtù di quanto sopra riportato, il lotto risulta completamente abusivo e non condonabile né sanabile.



**QUESITO N° 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta occupato dal debitore.

Pag. 24 a 32

Canone di locazione di mercato:

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

	Tipologia Abitazioni civili	Stato Conservativo Normale	Valori Locazione (€/mq x mese)
OMI (min. - Max)	Appartamento	Normale	$\frac{1}{2}(3,1 + 4,3) = 3,7$
Borsinoimmobiliare.it	Appartamento	Normale	3,48
immobiliare.it	Appartamento	Normale	8,24

Si ottiene un valore medio = $(3,7 + 3,48 + 8,24) / 3 = 5,14$ (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie =

Canone mensile Sub 2 = $5,14 \times 94,70 \approx \text{€ } 500,00$

Canone mensile Sub 5 = $5,14 \times 38,80 \approx \text{€ } 200,00$

Canone mensile Sub 6 = $5,14 \times 37,70 \approx \text{€ } 200,00$

Canone mensile lotto unico = $500,00 + 200,00 + 200,00 = \text{€ } 900,00$

Indennità di occupazione = 70% Canone Mensile $\approx \text{€ } 650,00$.

Non si è preso in considerazione il sub 3, proprio perché una parte è allo stato grezzo.





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, e dal confronto con la relazione notarile, risulta:

- ISCRIZIONE del 20/05/2009 nn. 22974/2644 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da decreto ingiuntivo del 17.12.2008 repertorio 12694 da Giudice del Tribunale di Bergamo. Grava alla particella 14591
- TRASCRIZIONE del 13/09/2022 - Registro Particolare 30534 Registro Generale 38519 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2535 del 16/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che sull'immobile grava una Ordinanza di Demolizione.

QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

○○○

Trattasi di proprietà privata. Dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la conservatoria, non risulta l'acquisizione del bene al patrimonio comunale.





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.

Pag. 26 a 32

QUESITO N° 11

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

○○○

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano procedimenti trascritti in corso.





QUESITO N° 12

Procedere alla valutazione dei beni.



Stima del più probabile valore di mercato:

Essendo il fabbricato abusivo, e da abbattere, il valore dell'intero lotto, sarà dato dal valore del terreno, più il valore di godimento dell'immobile, considerando 10 anni.

La superficie commerciale verrà moltiplicata per il valore di mercati di locazione mensile unitario. Il valore di mercato è dato dalla media di tre quotazioni (allegato 14) e sono stati reperiti da:

1. Agenzia Delle Entrate (OMI) lle 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;
2. Immobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari;
3. Borsinoimmobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari.

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98, viene utilizzata la superficie lorda della villa di 164 mq, e poi le superfici ragguagliate delle varie pertinenze. Non si considera la superficie della particella 499, essendo la sede della strada di accesso. Di seguito si riporta la determinazione della superficie commerciale:





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

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

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	35,8	si
Balcone	27	si
Altra area scoperta	366	-
Box	70	<input type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq:

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

278 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	224 Mq	224 Mq
Pertinenze di ornamento:	428,8 Mq	36,52 Mq
Pertinenze di servizio:	70 Mq	17,5 Mq
Totale pertinenze:	498,8 Mq	54,02 Mq
Totale immobile:	722,8 Mq	278 Mq

Pag. 28 a 32

**Superficie
Commerciale
278 Mq**

Essendo l'area di sedime del fabbricato residenziale pari a 112 mq.





VALORI DI MERCATO RILEVATI

Da quanto già riportato a pagina 25 è emerso che il valore medio di mercato di locazione mensile è di euro **5,14**.

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

Pag. 29 a 32

Coefficienti correttivi (Ci)		
Migliorativo	Posti auto esclusivi	1,15
Migliorativo	Ampi spazi esterni esclusivi	1,12
Migliorativo	Rifiniture	1,10

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:

$$\text{Valore} = [\text{Valore}_{\text{unitario}} \times S_c \times C_i] \times [12 \text{ mesi}] \times [10 \text{ anni}]$$

Calcolo Del Valore						
Lotto Unico	Valore di Mercato Unitario (€/mq x mese)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	12 mesi	10 anni	Valore (€) ≈
Villa	5,14	278	1,15 x 1,12 x 1,10	12	10	240.000,00





Valore di godimento mensile = € 2.000,00

Valore di godimento annuale = € 2.000,00 x 12 = € 24.000,00

Valore di godimento a 10 anni = € 24.000,00 x 10 ≈ € 240.000,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 20%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia e di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ tiene conto dell'Ordinanza di Demolizione;
- ✓ aggiornamenti catastali.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	240.000,00	48.000,00	190.000,00

VALORE LOTTO UNICO = € 190.000,00

(Euro Centonovantamila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

190.000,00/278 = €/mq 683,45





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.

Pag. 31 a 32

QUESITO N° 14

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

○○○

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

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

Tutti costituiscono l'allegato 06.





CONCLUSIONI

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

Si deposita la presente relazione di stima composta da **33** pagine dattiloscritte e da **14** allegati.

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

Nocera Superiore 18 dicembre 2023

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa

