



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa TROISI MARIA

Procedura Esecutiva promossa ...	BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A.
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	30/2024
Custode Giudiziario	Avv. Parrilli Giuseppina
Udienza modalità di vendita	31.10.2025

ORIGINALE agli atti del fascicolo

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



29 settembre 2025



L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa



INDICE

- PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- PARTE DESCRITTIVA	Pag. 06
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. 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. 14
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. 23
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. 31
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 32
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 32
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 32
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 36
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. 37
- CONCLUSIONI	Pag. 38





Allegati:

1)	RILIEVO METRICO
2)	RILIEVO GRAFICO
3)	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
4)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI – 1° ACCESSO (NEGATIVO)
5)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI – 2° ACCESSO (NEGATIVO)
6)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI – 3° ACCESSO (POSITIVO)
7)	RILIEVO FOTOGRAFICO
8)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
9)	TITOLO DI PROVENIENZA
10)	TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO
11)	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE
12)	CERTIFICATI
13)	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 44343 DEL 27.10.1997
14)	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 12126 DEL 29.03.1999
15)	CARTOGRAFIE
16)	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI
17)	DOMANDA CONDONO EDILIZIO PROT. 44061 DEL 09.12.2004
18)	PLANIMETRIA ABUSI/DIFFORMITÀ URBANISTICHE
19)	BORSINO IMMOBILIARE
20)	ISPEZIONI IPOTECARIE
21)	CERTIFICATI DI RESIDENZA OCCUPANTI
22)	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 25 maggio 2025 del *G.E. Dott.ssa TROISI MARIA*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **30/2024**.

Il sottoscritto Esperto, in data 26 ottobre 2025 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal *G.E. Dott.ssa TROISI MARIA* 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.

Pag. 5 a 38

✓ LE PARTI

Ruolo	Nominativo	Difensore
Creditore Procedente	Banca di Credito Popolare S.C.P.A.	Avv. Criscoli Francesco
Creditore Intervenuto	OMISSIS	Avv. Vitiello Laura
Creditore Intervenuto	OMISSIS	Avv. Giordano Carmine Alfano Enrico
Debitore	OMISSIS	Avv. Grimaldi Giuseppe

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Parrilli Giuseppina (*avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it*)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.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:

Pag. 6 a 38

Comunicazione operazioni peritali (Allegato 3)

Il Custode Giudiziario Avv. Parrilli Giuseppina, a mezzo PEC del 28/05/2025 comunica al sottoscritto e a tutte le parti che l'accesso all'immobile pignorato avverrà il giorno 12/06/2025 alle ore 15:30 (successivamente rinviato al 19/06/2025 alle ore 15:30).

1° ACCESSO (esito negativo)

In data 19 giugno 2025, alle ore 15:30, ci rechiamo in Nocera Inferiore (SA), in via San Pietro n° 8 ovvero presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 1° accesso (Allegato 04).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Parrilli Giuseppina, mentre nel cespite oggetto di pignoramento nessuno è presente, pertanto, si rinviando le operazioni le operazioni peritali al giorno 26/06/2025 alle ore 10:00. Le operazioni si concludono alle ore 15:45.

2° ACCESSO (esito negativo)

In data 26 giugno 2025, alle ore 10:00, ci rechiamo in Nocera Inferiore (SA), in via San Pietro n° 8 ovvero presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 2° accesso (Allegato 05).





Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Parrilli Giuseppina mentre nella corte del cespite pignorato è presente la sig.ra OMISSIS che dichiara che la debitrice non è presente. Si chiude anche il 2° accesso con esito negativo. A questo punto la Custode Giudiziaria si riserva la data del 3° accesso con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro. Le operazioni si concludono alle ore 10:20.

Pag. 7 a 38

3° ACCESSO (esito positivo)

In data 22 luglio 2025, alle ore 14:30, ci rechiamo in Nocera Inferiore (SA), in via San Pietro n° 8 ovvero presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 3° accesso (Allegato 06).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Parrilli Giuseppina, l'avv. Grimaldi Giuseppe per la parte esecutata, i sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di occupanti a titolo di comodato, del cespite pignorato.

Letti i quesiti posti dal Giudice, si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato che consiste in un appartamento posto al terzo terra completo di mobilio.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, le operazioni peritali si concludono definitivamente alle ore 15:00.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore, l'Agenzia delle Entrate, presso lo studio del notaio Isonne Alessandro.

Vengono svolte opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa del bene oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





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

Pag. 8 a 38





SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

○○○

Pag. 9 a 38

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in:

- Appartamento sito in Nocera Inferiore (SA), via San Pietro n° 8 piano Terra, contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **9** Particella **1046** sub **11** ctg A/3;

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **19/03/2024** 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 medesimo giorno, quindi entro i 60 giorni così come previsto dall' ex art. 567.

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "Riforma Cartabia", modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data e che ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 05/02/2024, la stessa **rientra** nella Riforma Cartabia.

○○○





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 (14/03/2024);
- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore procedente non ha depositato la Visura catastale storica.
- Il creditore non ha depositato il **Certificato di stato Civile** della debitrice. Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a reperire tale documento. Dal **Certificato di Stato Civile** acquisito, datato 29/05/2025 (Allegato 12), la debitrice risulta di stato civile libero ed ha successivamente contratto matrimonio in data [REDACTED] così come riportato nel Certificato Contestuale di Stato Civile, Anagrafico di matrimonio datato 25/09/2025 (allegato 12);
- Il pignoramento è stato trascritto il 14/03/2024 ai nn. 11532/9444

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 38

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del comune di Nocera Inferiore (SA) al:

1) Appartamento - Foglio **9**, Part. **1046**, Sub **11**, Cat. A/3, Consistenza 4,5 vani;

Lo stesso è pervenuto all'esecutata in virtù di Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Isonne Alessandro, del 28/09/2018 Rep. n° 786/578 registrato a Pagani (SA) il 03/10/2018 al n° 9017/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/10/2018 ai numeri 38305/29624 (allegato 9).

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

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 è collocato il bene oggetto di pignoramento:



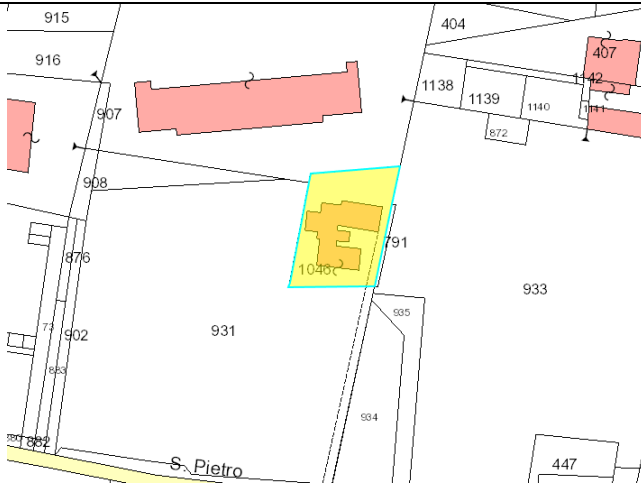


Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione



Mappa satellitare

Pag. 12 a 38



Mappa catastale



Sovrapposizione





Formazione dei Lotti: Essendo il cespite pignorato composto da un unico appartamento, si costituisce un unico lotto.

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento							
Ubicazione	Via San Pietro n° 8 – 84014 Nocera Inferiore (SA) Piano Terra							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	9	1046	11	A/3	1	4,5 vani	T	€ 395,09
Confini	Nord: Corte sub 10 (B.C.N.C.); Sud: Altra proprietà sub 15 e corte sub 10 (B.C.N.C.); Ovest: Corte sub 10 (B.C.N.C.); Est: Altra proprietà sub 3 e corte sub 10 (B.C.N.C.).							

Pag. 13 a 38

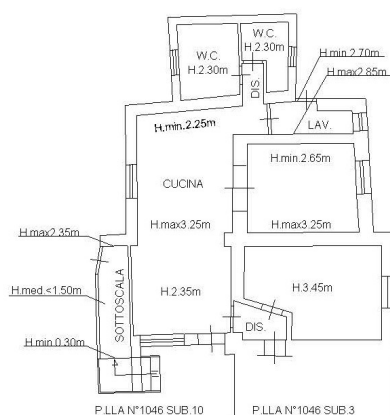


Figura 1 – Planimetria catastale dell'appartamento oggetto di stima part. 1046 sub 11

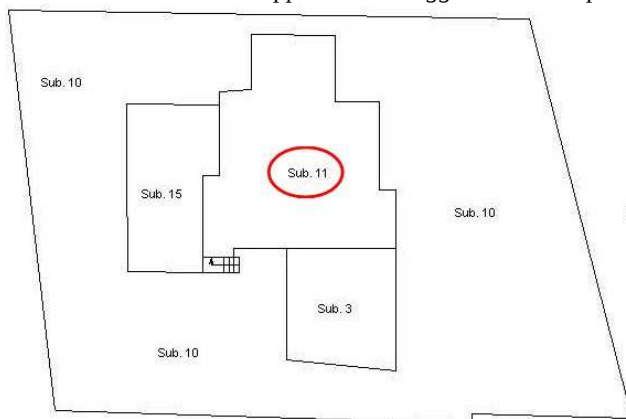


Figura 2 – Elaborato planimetrico part. 1046 dove è collocato l'appartamento oggetto di stima



QUESITO N° 2

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

○○○

LOTTO UNICO

Pag. 14 a 38

Tipologia	Appartamento		
Ubicazione	Via San Pietro n° 8 – 84014 Nocera Inferiore (SA) Piano Terra		
Superfici	Appartamento	Superficie Calpestabile	Mq 79,70
		Superficie Lorda	Mq 103,00
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta essere occupata da soggetti terzi ma non risultano contratti locativi registrati.		
Descrizione	Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima è composto da n° 4 livelli di cui uno seminterrato eretto con struttura statica di varia natura dovute alle trasformazioni edilizie subite negli anni. Il bene oggetto di stima occupa una porzione del piano terra del suddetto fabbricato ed è costituito da un appartamento con superficie calpestabile pari a mq 79,70. Esso è composto da un vano entrata, una cucina, una camera, un salone, n° 2 disimpegni, una lavanderia e n° 2 wc. L'altezza interna varia da ambiente e ambiente dovuti a gran parte dei succieli inclinati con un minimo di mt 2,25 (lato cucina) e un massimo di mt 3,45 nella camera.		
Osservazioni	Si segnala che nel disimpegno 1 è presente un accesso che conduce ad altra proprietà sub 3 (non oggetto di stima).		
Accessi	All'appartamento vi si accede da un accesso esclusivo posto sulla corte comune (sub 10 B.C.N.C.). È presente un ulteriore accesso sempre dalla corte comune sul lato Ovest che conduce al locale lavanderia. Dalla suddetta corte si raggiunge una strada privata (particella 931) che a sua volta conduce su via San Pietro.		
Caratteristiche	Il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima si presenta in ottime condizioni.		





	L'appartamento si presenta in ottime condizioni ed egregiamente rifinito in ogni sua parte. Sono presenti infissi in legno con persiane in pvc oscuranti. L'appartamento è dotato di impianti idrici, elettrici e termici (termosifoni).
Attestato di prestazione energetica	Non è presente.

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

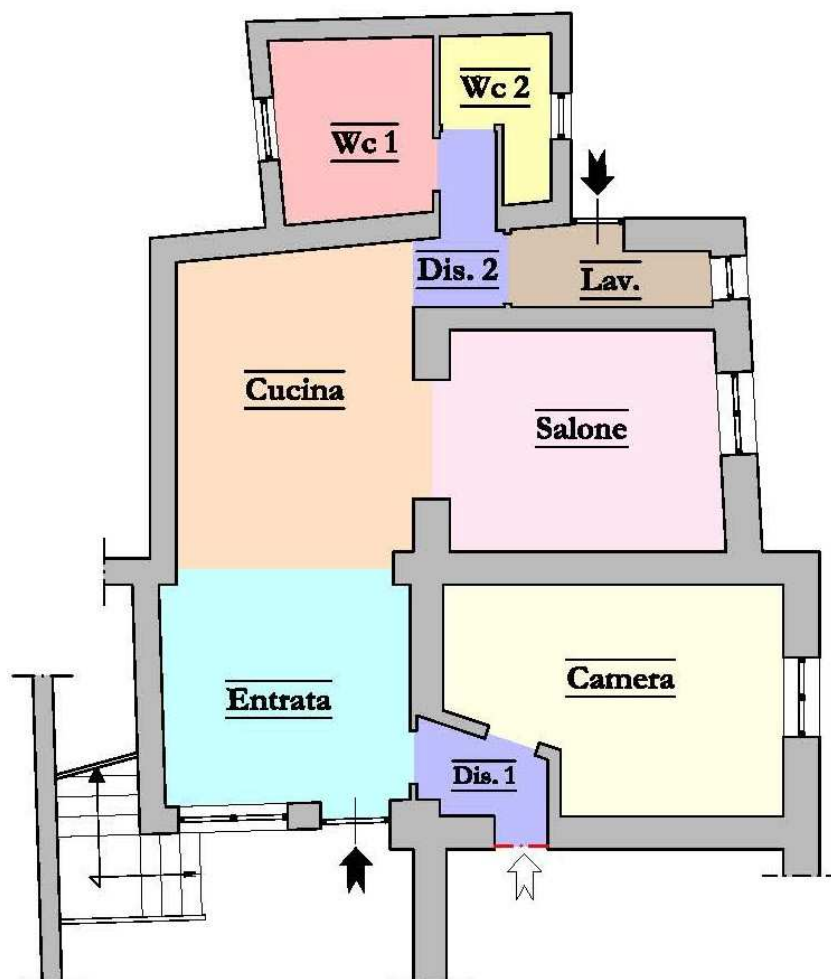


Figura 3 – Rilievo grafico dell'appartamento





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 30/2024**

Procedura: **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. Contro OMISSIS**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Figura 4 – Accesso da via San Pietro



Figura 5 – Accesso alla corte del fabbricato



Figura 6 – Accesso all'appartamento

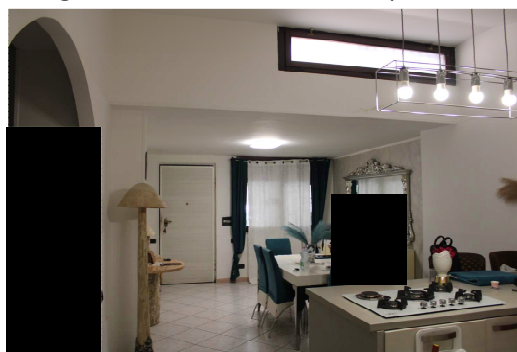


Figura 7 – Entrata

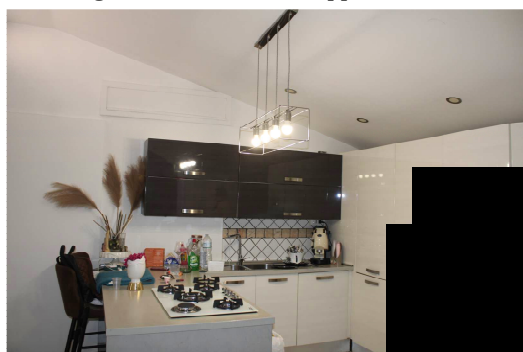


Figura 8 – Cucina

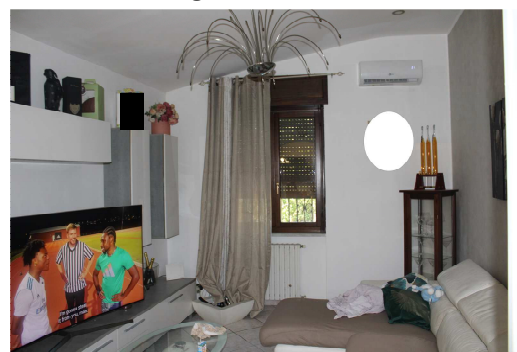


Figura 9 – Salone

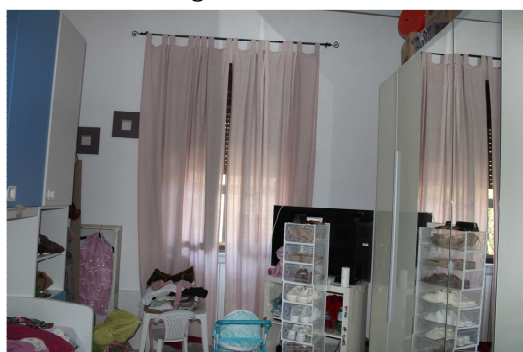


Figura 10 – Camera

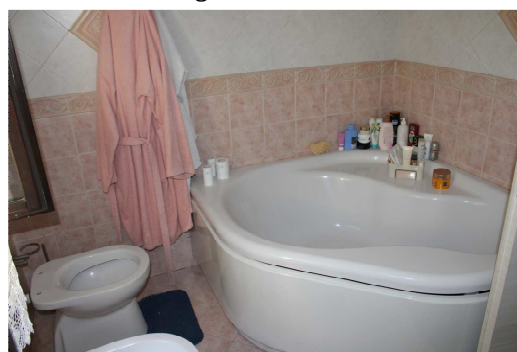


Figura 11 – Wc

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 16 a 38

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4be34b2708b8daddfed7a8097c6f63b





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:

Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6) ▾

Superficie:

☒ Complessiva ☐ Singoli Vani ⓘ

Metri quadri:

103 ⓘ

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
▾	Mq	

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

103 Mq

In assenza di pertinenze la superficie commerciale coincide con la superficie dell'immobile.

Pag. 17 a 38





QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

○○○

Identificazione Catastale dei beni pignorati:

Lotto unico:

- N.C.E.U. di Nocera Inferiore (SA) Foglio **9**, Particella **1046**, Sub **11**, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Vani 4,5, in Visura catastale in ditta all'esecutata per la piena proprietà;

Pag. 18 a 38

Cronistoria catastale sub 21:
Unità immobiliare dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2010 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2010 Pratica n. SA0523363 in atti dal 14/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38312.1/2010)
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2009 VARIAZIONE del 05/11/2009 Pratica n. SA0545197 in atti dal 05/11/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 62825.1/2009)
Situazione degli intestati dal 28/09/2018 Esecutata. Atto del 28/09/2018 Pubblico ufficiale ISONE ALESSANDRO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 786 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29624.1/2018 Reparto PI di SALERNO in atti dal 03/10/2018
Situazione degli intestati dal 05/11/2009 OMISSIS nata a NOCERA INFERIORE (SA) il [REDACTED] Atto del 22/02/1994 Pubblico ufficiale FIMIANI Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n. 39558 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 1396 registrato in data 24/02/1994 - DONAZIONE Voltura n. 4214.1/1994 - Pratica n. 286606 in atti dal 09/11/2000
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/01/1994 Foglio 9 Particella 1046 sub 4 categoria A/6 COSTITUZIONE del 10/01/1994 in atti dal 26/11/1999 (n. 2/1994)
Situazione degli intestati dal 06/01/2002 OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED]; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/01/2002 - SC Sede NOCERA INFERIORE (SA) Registrazione n. 7 registrato in data 30/06/2006 - IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 24700.1/2006 - Pratica n. SA0260122 in atti dal 03/08/2006
Situazione degli intestati dal 18/04/1996 - OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] (nuda proprietà); - OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] (usufrutto); RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/04/1996 - SC Sede NOCERA INFERIORE (SA) Registrazione n. 141 registrato in data 30/06/2006 - IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 24699.1/2006 - Pratica n. SA0260116 in atti dal 03/08/2006
Situazione degli intestati dal 22/02/1994 OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] (usufrutto 1/2)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





• OMISSIS nata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà); • OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto 1/2); Atto del 22/02/1994 Pubblico ufficiale FIMIANI Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n. 39558 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 1396 registrato in data 24/02/1994 - DONAZIONE Voltura n. 4214.1/1994 - Pratica n. 286606 in atti dal 09/11/2000
Situazione degli intestati dal 10/01/1994 • OMISSIS nata a [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/2); • OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/2); COSTITUZIONE del 10/01/1994 in atti dal 26/11/1999 (n. 2/1994)

Si precisa che detto identificativo catastale è stato generato con la "variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione" del 5 novembre 2009 n.62825/2009, protocollo n.SA0545197, con cui è stato soppresso il subalterno 4 (quattro) di medesimi foglio e p.lla. Detto ex subalterno 4 (quattro) era stato generato con la "costituzione" del 10 gennaio 1994 n.2/1994 in atti dal 26 novembre 1999.

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.

Come riportato nel titolo di provenienza nel ventennio (allegato 10), la particella del fabbricato dove è collocato il cespite pignorato (part. 1046) era un fabbricato rurale accatastato all'urbano giusta Mod. D presentato all'U.T.E. di Salerno in data 10/01/1994 prot. n° 2.

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 metrici e grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 01-02-08-15).





Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità;
- ✓ **In Elaborato planimetrico:** Erronea sagoma del bene sub 11 dovuta dalla presenza di un locale sottoscala;
- ✓ **Nella Mappa Catastale:** nessuna difformità;
- ✓ **in Planimetria Catastale:** Di seguito verranno illustrate nello specifico le riscontrate difformità (meglio rappresentati nell'allegato 16 della presente relazione) da regolarizzare con DOCFA a carico degli aggiudicatari.

Pag. 20 a 38

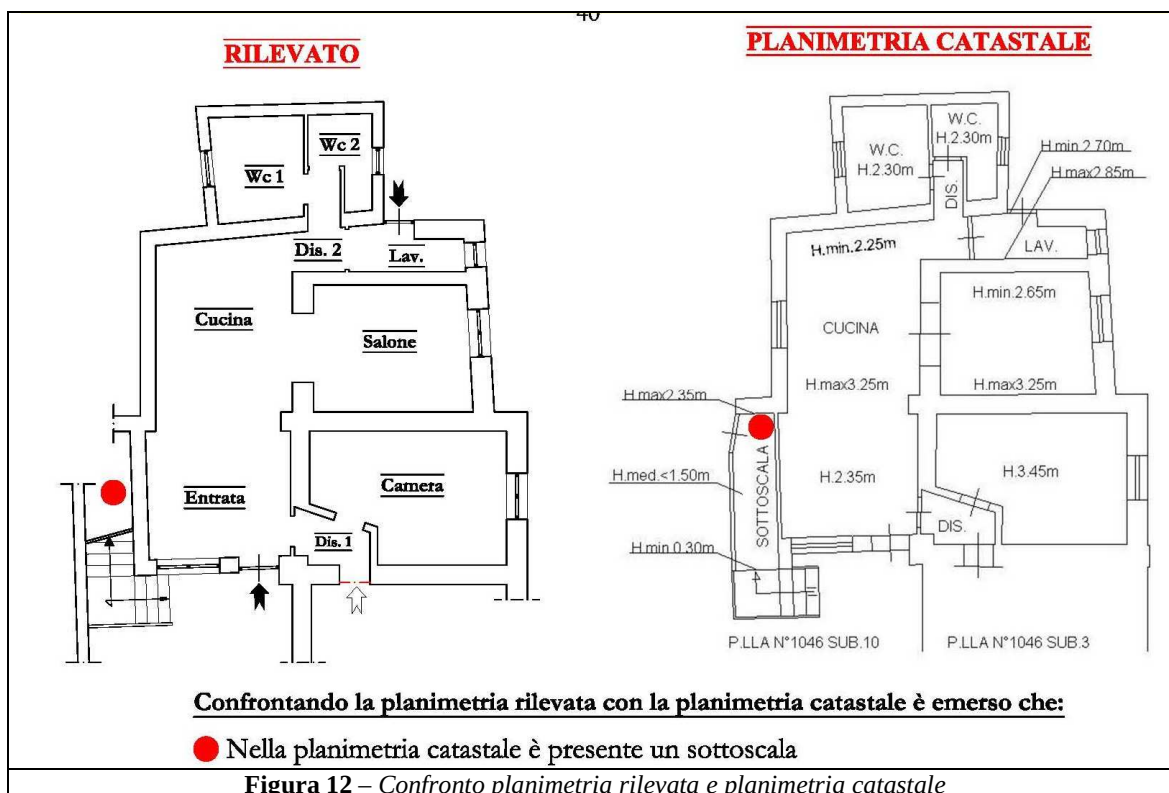


Figura 12 – Confronto planimetria rilevata e planimetria catastale

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 **Appartamento** ubicato in Nocera Inferiore (SA) via San Pietro n° 8 piano Terra, avente una superficie calpestabile pari a mq 79,70; il bene è composto da un vano entrata, una cucina, una camera, un salone, n° 2 disimpegni, una lavanderia e n° 2 wc. L'altezza interna varia da ambiente e ambiente dovuti a gran parte dei soffitti inclinati con un minimo di mt 2,25 (lato cucina) e un massimo di mt 3,45 nella camera.; Il tutto confina a Nord con corte sub 10 (B.C.N.C.), a Sud con altra proprietà sub 15 e corte sub 10 (B.C.N.C.), ad Ovest con corte sub 10 (B.C.N.C.) e ad Est con altra proprietà sub 3 e corte sub 10 (B.C.N.C.). È riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Inferiore** al foglio 9, p.lla 1046, sub 11, Categoria **A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della presenza di un locale sottoscala nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico.

Parte del fabbricato di cui è porzione l'appartamento a piano terra oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente alla data del giorno 1 settembre 1967. Successivamente: È stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.44343 rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore in data 27 ottobre 1997, ai sensi della Legge n° 724/94, È stata ottenuta Concessione Edilizia n.12126 rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore in data 29 marzo 1999, È stata presentata una Pratica di Sanatoria Edilizia protocollo n.44061 presentata al Comune di Nocera Inferiore in data 9 dicembre 2004, ai sensi della Legge n° 326/03. Tale pratica è oggetto di istruttoria con richiesta di integrazione. Il rilievo

Pag. 21 a 38





attuale, ha riscontrato delle difformità rispetto al grafico della pratica in Sanatoria. Pertanto si dovranno prima ripristinare gli abusi accertati, e poi completare la pratica di sanatoria presentata.

PREZZO BASE Euro 174.000,00

Pag. 22 a 38

QUESITO N° 5

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

○○○

Il bene oggetto di stima è pervenuto all'esecutata in virtù di:

- Atto di Compravendita del 28/09/2018 redatto dal notaio Dott. Istone Alessandro Rep. n° 786/578 trascritto il 03/10/2018 ai n.ri 38305/29624 (allegato 09).

Al precedente proprietario, il bene oggetto di stima è pervenuto, per la nuda proprietà e con l'ex identificativo catastale sub 4 (quattro), per averlo ricevuto in donazione dai propri genitori con atto di donazione del notaio Dott. Francesco Fimiani del 22 febbraio 1994, repertorio n.39.558, registrato a Salerno il 24 febbraio 1994 al n.1396 ed ivi trascritto il 4 marzo 1994 ai nn.5462/4243 (allegato 10).

L'usufrutto si è successivamente consolidato alla nuda proprietà in occasione del decesso dei genitori della precedente proprietaria avvenuto il 18/04/96 e 06/01/02.





QUESITO N° 6

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

○○○

Parte del fabbricato di cui è porzione l'appartamento a piano terra oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente alla data del giorno 1 settembre 1967. Successivamente:

- ✓ È stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.44343 rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore in data 27 ottobre 1997, ai sensi della Legge n° 724/94.

Per ampliamento di appartamento consistente in un vano cucina, n° 2 ripostigli, locale wc, e n° 4 locali sgombero tutto al piano terra.

si riportano di seguito i grafici della concessione rilasciata:

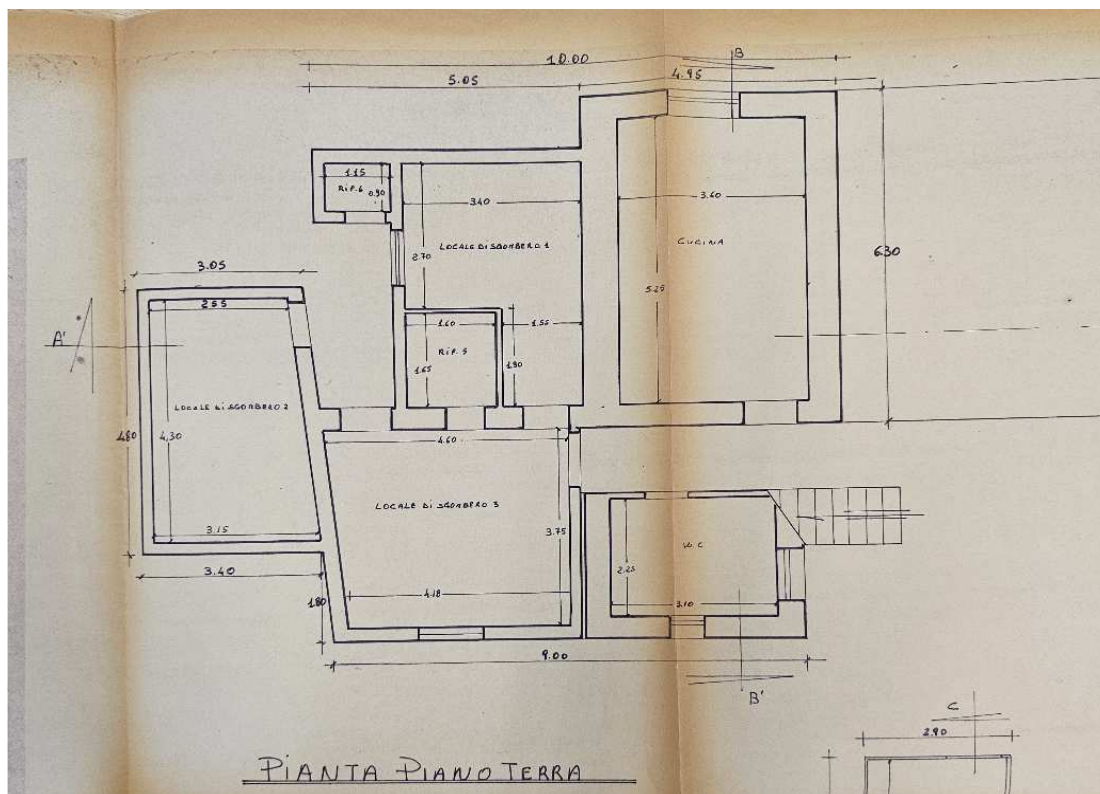


Figura 13 - planimetria piano terra



Hand-drawn architectural section drawing of a building, labeled "SEZIONE A-A" at the bottom. The drawing shows a cross-section of a multi-story structure with various rooms and a central staircase. Dimensions are provided in meters (m). The total height is 10.15 m. The drawing includes a ground line labeled "P.c." (Pavimento Costruito) and a ceiling line labeled "C.c." (Cielo Costruito). The section is divided into several levels: a ground floor with a large room (3.60 m wide) and a smaller room (3.75 m wide), a first floor with a large room (3.60 m wide) and a smaller room (3.75 m wide), and a second floor with a large room (3.60 m wide) and a smaller room (3.75 m wide). The drawing also shows a central staircase and a small room at the top. The drawing is a technical sketch on a piece of paper with a vertical fold line.

Figura 14 – sezione A-A

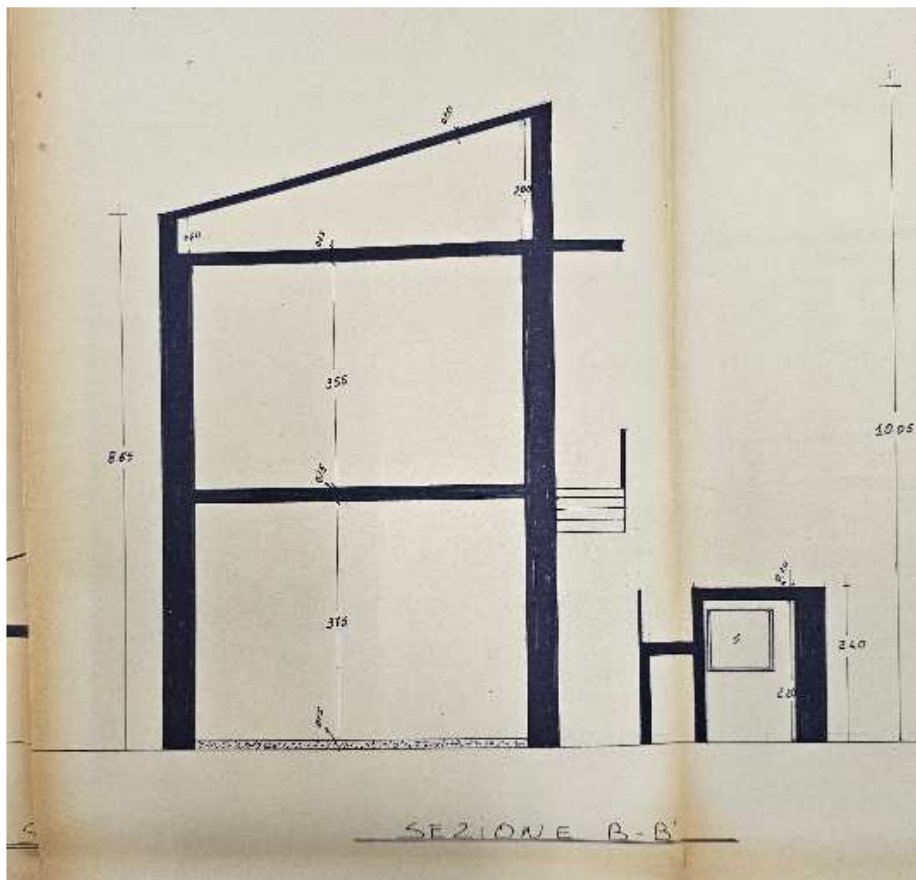


Figura 15 sezione B-B





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA - R.G.E. n° 30/2024**

Procedura: **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. Contro OMISSIS**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

✓ È stata ottenuta Concessione Edilizia n.12126 rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore in data 29 marzo 1999.

Per ristrutturazione di locali a piano terra nonché demolizione e ricostruzione con diverso sviluppo della scala dal piano terra al primo.

Si riportano di seguito i grafici della concessione rilasciata:

Pag. 25 a 38

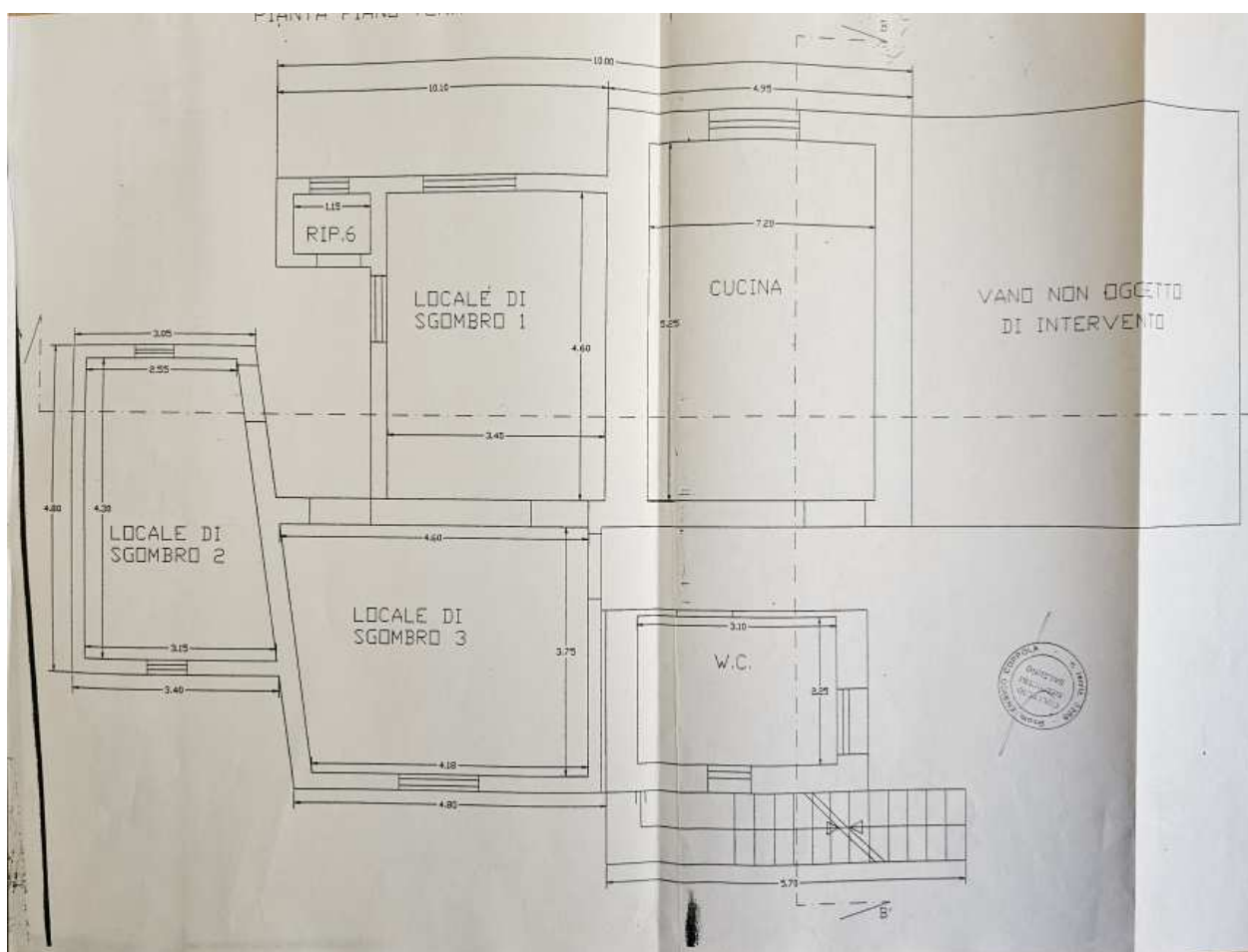


Figura 16 – planimetria



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 30/2024**

Procedura: **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. Contro OMISSIS**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

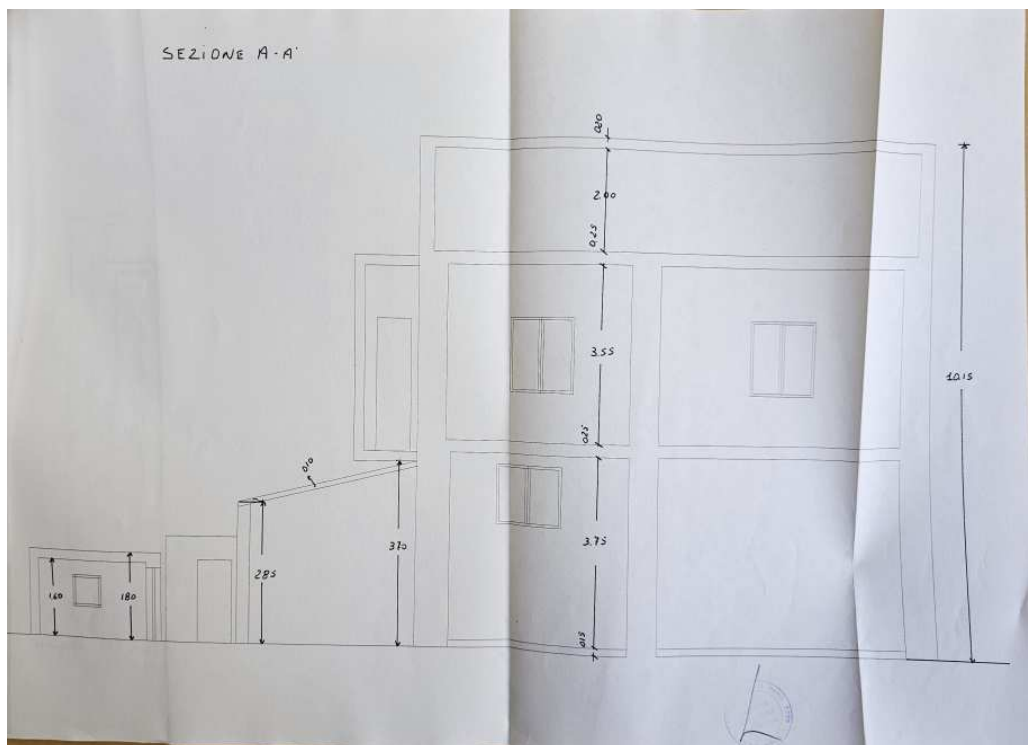


Figura 17 - sezione

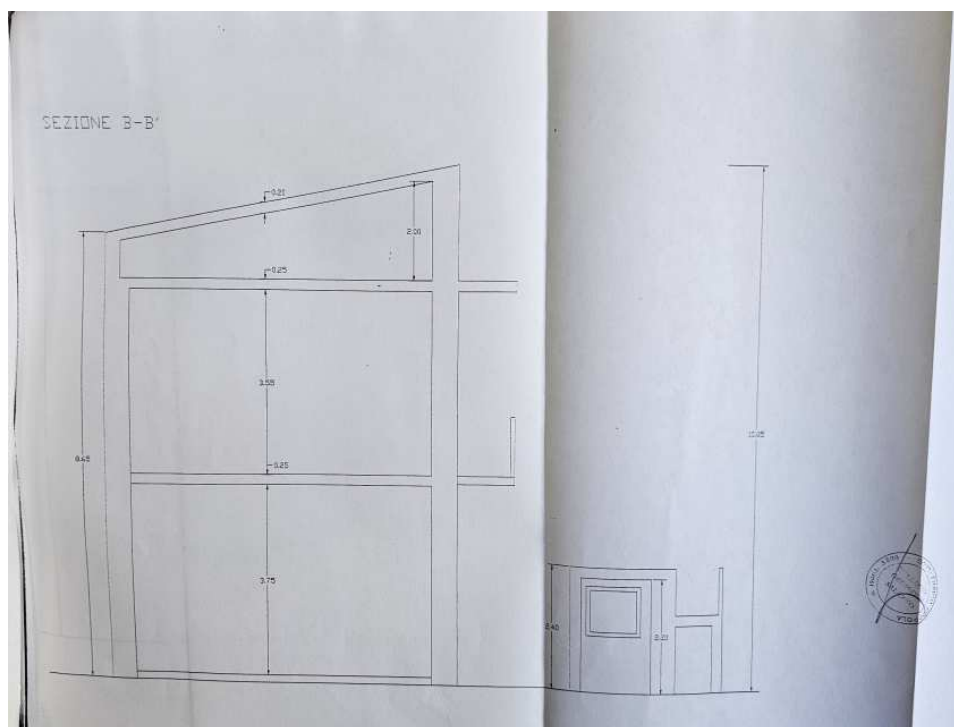


Figura 18 sezione

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 26 a 38





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 30/2024**

Procedura: **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. Contro OMISSIS**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

✓ È stata presentata una Pratica di Sanatoria Edilizia protocollo n.44061 presentata al Comune di Nocera Inferiore in data 9 dicembre 2004, ai sensi della Legge n° 326/03. Viene sanato:

- Ampliamento lungo il lato ovest dell'immobile;
- Realizzazione di n° 2 wc;
- Ampliamento vano soggiorno;
- Cambio di destinazione d'uso di un locale sgombero con l'attuale cucina;
- Cambio di destinazione d'uso di un locale sgombero con l'attuale vano letto.

Pag. 27 a 38

Si riportano di seguito i grafici della concessione rilasciata:

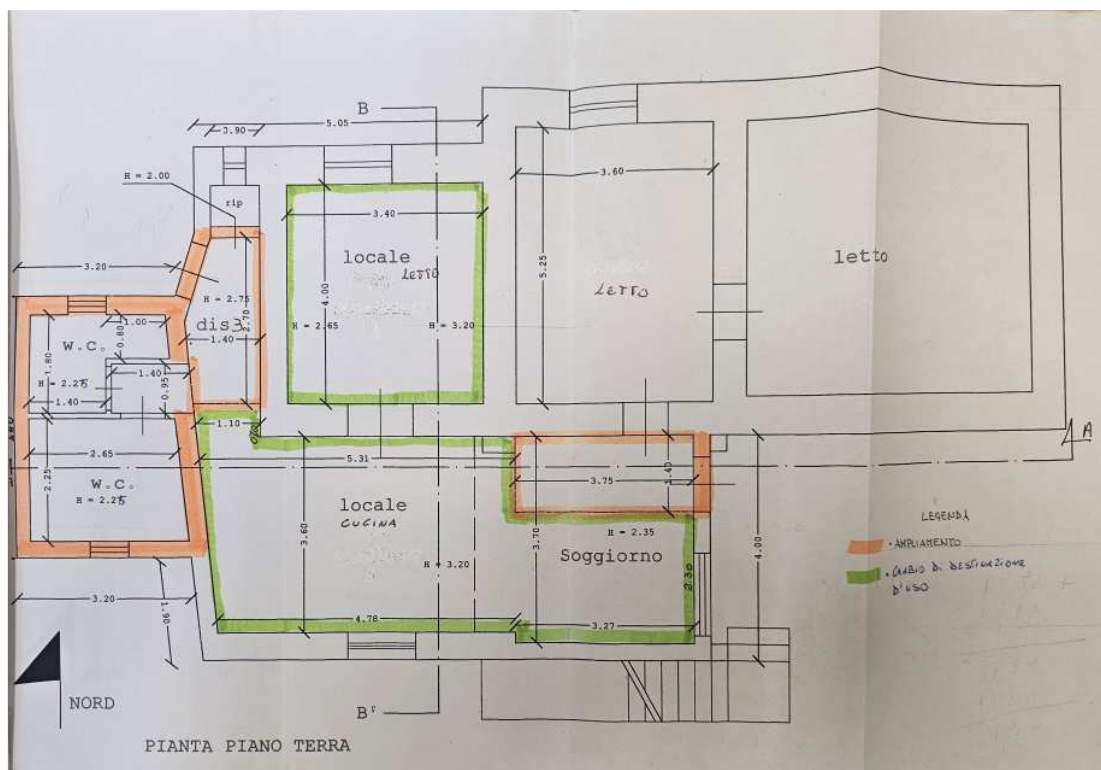


Figura 19 - planimetria



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 30/2024**

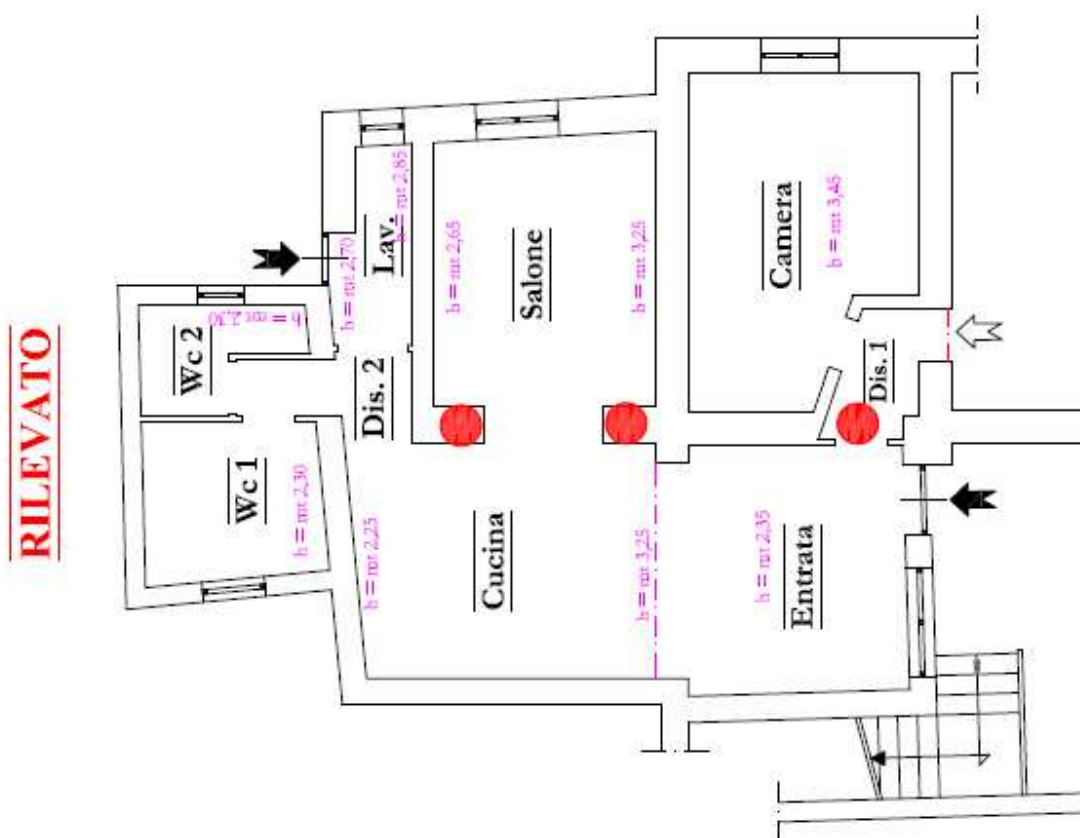
Procedura: **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. Contro OMISSIS**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il rilievo attuale, ha riscontrato delle difformità rispetto al grafico della pratica in Sanatoria. Pertanto si dovranno prima ripristinare gli abusi, poi completare la pratica di sanatoria.

Si riportano di seguito il grafico di quanto rilevato durante le operazioni peritali, confrontato con l'ultima planimetria presentata all'ufficio tecnico comunale.

Pag. 28 a 38





QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Come è stato riscontrato durante le operazioni peritali (allegato 06), il lotto risulta occupato a terzi a titolo di comodato.

Dall'interpello dell'Agenzia delle Entrate (allegato 11) è emerso che **nessun contratto di locazione o comodati sono registrati a nome dell'esecutata per l'immobile oggetto di stima.**

Essendo l'immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo, si procederà a quantificare il canone di locazione di mercato.

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come il "borsinoimmobiliare.it", "immobiliare.it" e "requo.it" (allegato 19):

Tipologia	Stato Conservativo	Valori OMI	Valori Locazione (€/mq x mese)
Appartamento	Normale	OMI	min 3,3 max 4,9 media 4,1
		immobiliare.it	8,43
		ilborsinoimmobiliare.it	V. max 4,88
		Requot.it	4,00

Si ottiene un valore medio = $(4,10 + 8,43 + 4,88 + 4,00)/4 = 5,3525$ (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie = $5,3525 \times 103 \text{ mq} = 551,31 \approx \text{€ } 550,00$

Volendo considerare un'indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti pari all'80% del canone mensile, si avrà:

Indennità di occupazione = 80% di € 550,00 = **€ 440,00**





QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla relazione notarile emerge che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 11532/9444 in data 14/03/2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP – Tribunale di Nocera Inferiore del 05/02/2024, numero di repertorio 138, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede Torre del Greco, codice fiscale 00423310630, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro l'esecutata;
- IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a garanzia di Mutuo), iscritta ai nn. 38306/4712 in data 03/10/2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Isonne Alessandro di Scafati (SA) del 28/09/2018, numero di repertorio 787/579, Importo totale € 150.000,00 Importo capitale € 60.000,00, Durata anni 20, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede Torre del Greco, codice fiscale 00423310630, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro l'esecutata;

Pag. 30 a 38

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria (Allegato 20) risulta:

Comune di NOCERA INFERIORE (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 9 - Particella 1046 - Subalterno 11

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 29/09/2025

1. TRASCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 29624 Registro Generale 38305 Pubblico ufficiale ISONNE ALESSANDRO Repertorio 786/578 del 28/09/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 38306 Pubblico ufficiale ISONNE ALESSANDRO Repertorio 787/579 del 28/09/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15784 del 2007
3. TRASCRIZIONE del 14/03/2024 - Registro Particolare 9444 Registro Generale 11532 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 138 del 05/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





CONDOMINIO

Il cespite pignorato non fa parte di un condominio costituito

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Ripristino abusi riscontrati;
- Completamento pratica di sanatoria;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;

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.





QUESITO N° 10

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

○○○

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. 32 a 38

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 dell'immobile 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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





I valori di mercato (allegato 19) 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.

Pag. 34 a 38

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: Nocera Inferiore

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

	OMI (Agenzia delle Entrate)	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Requot.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
Appartamento (€ / mq)	1.450,00	1.718,00	1.426,00	1.450,00	1.511,00

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)	
Migliorativo: vicinanza a scuole pubbliche	1,07
Migliorativo: vicinanza a parco pubblico	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:

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

Pag. 35 a 38

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Unico	Appartamento	1.511,00	103,00	1,07*1,10	183.000,00

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;
- ✓ ripristino abusi;





DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo Piena Proprietà ≈
Unico Appartamento	183.000,00	9.150,00	174.000,00

Pag. 36 a 38

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: $[174.000,00/103] = 1.689,32 \text{ €/mq}$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:
€ 174.000,00 (EURO Centosettantaquattromila/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 della piena proprietà
nella titolarità 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 (allegato 12):

- ✓ di Stato Civile;
- ✓ di Residenza;
- ✓ di Residenza Storico.

Dai suddetti certificato è emerso che l'esecutata:

- ✓ all'epoca del pignoramento è di Stato Civile libero, ma il [REDACTED] ha contratto matrimonio;
- ✓ Non è residente nel cespite pignorato;
- ✓ Non ha mai avuto residenza nel cespite pignorato.

Sono stati altresì reperiti i certificati di residenza attuale dell'occupante del cespite pignorato (allegato 21) dalla quale è emerso che i due occupanti sono residenti nel cespite pignorato.

Pag. 37 a 38





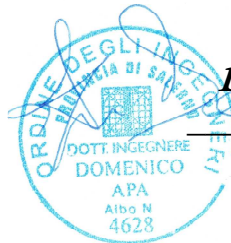
CONCLUSIONI

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 **38** pagine dattiloscritte e da **22** allegati.

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

Nocera Superiore 29 settembre 2025



L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Domenico Apa

Pag. 38 a 38

