



ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr. LUIGI BOBBIO



ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa

OMISSIS

Contro.....

OMISSIS

R. G. Esec. N.

104/2020

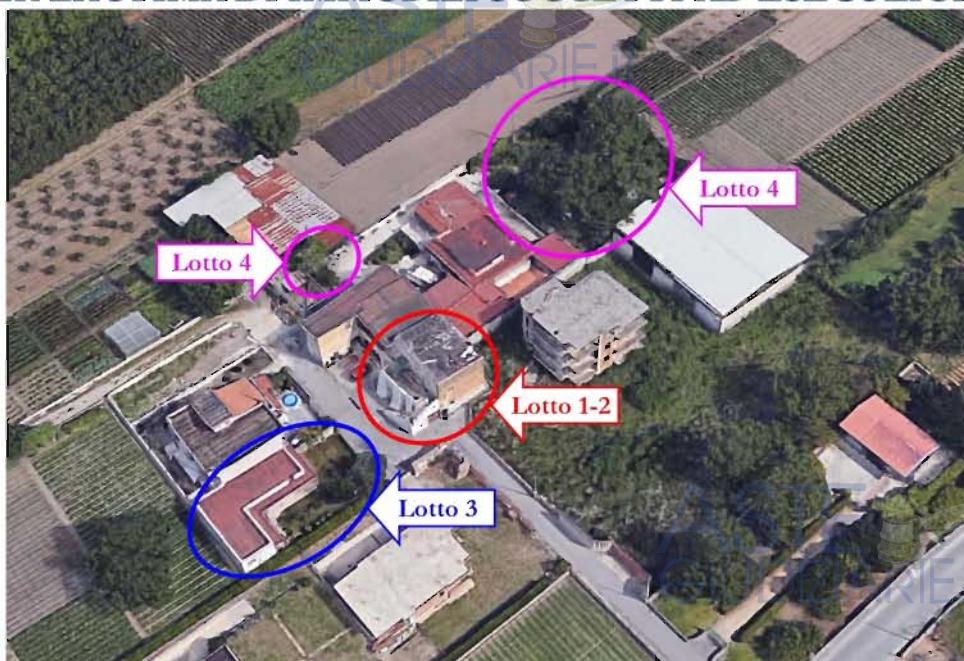
Custode Giudiziario

Avv. Marzio Postiglione

Udienza modalità di vendita

11/04/2023

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



08 marzo 2023





INDICE

1. PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 04
2. PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
Controllo preliminare:	
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 09
3. PARTE VALUTATIVA	Pag. 12
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 12
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 12
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. 25
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 29
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 33
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 33
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 36
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 38
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 39
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 39
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 39
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 40
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 45
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. 46
Conclusioni	Pag. 46

Pag. 2 a 46





Allegati:

- | | |
|-----|--|
| 1) | COMUNICAZIONI OPERAZIONI PERITALI |
| 2) | VERBALE OPERAZIONI PERITALI |
| 3) | ILLUSTRAZIONI FOTOGRAFICHE |
| 4) | RILIEVO FOTOGRAFICO |
| 5) | RILIEVI METRICI |
| 6) | RILIEVI GRAFICI |
| 7) | CARTOGRAFIE |
| 8) | DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE E SCHEDE CATASTALI) |
| 9) | ATTO DI PROVENIENZA |
| 10) | CERTIFICATO DI STATO CIVILE |
| 11) | CERTIFICATO DI RESIDENZA |
| 12) | CERTIFICATO DI MATRIMONIO |
| 13) | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
| 14) | BORSINO IMMOBILIARE |
| 15) | TITOLI EDILIZI LOTTO 3 |
| 16) | VISURE IPOTECARIE |
| 17) | PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI (LOTTO 1 E 2) |
| 18) | ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI |

Pag. 3 a 46



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 04 agosto 2022 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come Esperto Stimatore, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 104/2020.

Il sottoscritto Esperto, in data 05 agosto 2022 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico

I quesiti posti dal G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO* (come da Provvedimento del 04/08/2022) sono i seguenti:

Pag. 4 a 46

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



✓ LE PARTI

Creditore	OMISSIS	Difensore Avv. Fausta De Dominicis
Debitore	Sig. OMISSIS	Difensore Avv. Mura Annalisa (ex Avv. Toscano Luigi revocato)

Pag. 6 a 46

✓ CREDITO Oltre spese e interessi

Creditore	OMISSIS	€ 232.171,15 + € 11.631,28
-----------	---------	-------------------------------

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Marzio Postiglione



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 dei miei collaboratori di fiducia Geom. Apa Pietro e Ing. Carmine Manzo, che mi assisteranno nei rilievi metrici e fotografici, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Marzio Postiglione, ha effettuato:

Pag. 7 a 46

➤ UNICO ACCESSO (Esito Positivo)

In data 06 settembre 2022 alle ore 17:30 ci rechiamo in Sarno (SA) Frazione Lavorate alla via Santo Iasso n° 19, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 2).

Sul posto è presente il sig. OMISSIS (debitore) che ci consente l'accesso presso gli immobili identificati alla particella 21 (piano terra e primo), ai terreni identificati alle particelle n° 668 e 2551 e al fabbricato edificato sulla particella n° 669 occupato dal sig. OMISSIS (figlio del debitore) insieme con la compagna.

Alle ore 18:00 sopraggiunge l'avv. Mura Annalisa che dichiara di rappresentare il debitore in sostituzione dell'avv. Toscano Luigi.

Letti i quesiti ai presenti, si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Le operazioni si concludono alle ore 19:00.

* * *



Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso la Conservatoria, presso l’Ufficio Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sarno (SA) e l’Archivio Notarile di Salerno, inoltre 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.

Pag. 8 a 46

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:





SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

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



ooo

Pag. 9 a 46

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **22/09/2020** e la documentazione ipocatastale è stata depositata il **12/10/2020**, (*20 giorni*) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO			
N°	Documento	Presente	Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	Del 31/08/2020 R. G. 26975, R. P. 21022 Depositata il 11/09/20
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	
3	Certificato ipotecario	<input checked="" type="checkbox"/>	Certificato n° SA 136142 anno 2020
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Certificato storico ventennale	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta n° 32937 e 32942 del 29/09/2020
6	Mappa catastale	<input checked="" type="checkbox"/>	Protocollo n° SA0140354/2020 del 29/09/2020
7	Avviso ai comproprietari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Il creditore ha optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR. II.** sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati

I Certificati della Conservatoria dei RR. II.:

- Si estendono per un periodo dal 22/03/1965 al 17/09/2020, quindi superiore a venti anni dalla trascrizione del pignoramento (31/0/2020);
- Sono stati richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (ovvero solo il debitore);
- La certificazione delle trascrizioni risalgono sino ad un Atto di Acquisto trascritto (04/07/1973) in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento (31/0/2020);

Inoltre:

- Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento ovvero 29/09/2020) e storico;
- Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire le visure catastali storiche sui beni oggetto di pignoramento, aggiornate al 25/08/2022 (Allegato 8);
- Il creditore non ha depositato il Certificato di stato Civile del debitore.

Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a richiedere lo stesso in data 30/08/2022. Dal Certificato di Stato Civile acquisito (Allegato 10), il debitore risulta coniugato.

In virtù di ciò il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere l'Estratto dell'Atto di Matrimonio (allegato 12) dalla quale si evince che il debitore ha contratto matrimonio in data 03/12/1968) e senza annotazioni. Dato che i beni oggetto di pignoramento provengono da una successione sono dei beni personali e non entrano in regime di comunione dei beni.



- Il pignoramento è stato trascritto il 31/08/2020 ai nn. 26975/21022.

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

Pag. 11 a 46



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

ooo

Pag. 12 a 46

I cespiti oggetto di pignoramento consistono in n° 2 unità immobiliari e n° 3 terreni e tutti siti in Sarno (SA) frazione Lavorate in via Santo Iasso n° 19, riportati in Catasto come di seguito elencati:

- **Abitazione di tipo popolare**, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 35, Part. 21, Sub 1, Cat. A/4, vani 3,5;
- **Abitazione di tipo popolare**, Piano Primo, identificato in N.C.E.U. al Foglio 35, Part. 21, Sub 5, Cat. A/4, vani 2;
- **Terreno**, identificato in N.C.T. al Foglio 35, Part. 668, consistenza 73 ca;
- **Terreno**, identificato in N.C.T. al Foglio 35, Part. 669, consistenza 3,27;
- **Terreno**, identificato in N.C.T. al Foglio 35, Part. 2551, consistenza 9,10.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, pervenuto all'esecutato per Atto di Divisione del 18/06/1973 rogato dal Notaio Frigenti Olga, Rep. n° 40082 Reg. il 04/07/1973 al n° 2673 (Allegato 09).

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione Ortofoto (Satellitare/Catastale) della particella dove sono collocati i suddetti beni:

Esperto: Ing. Domenico Apa

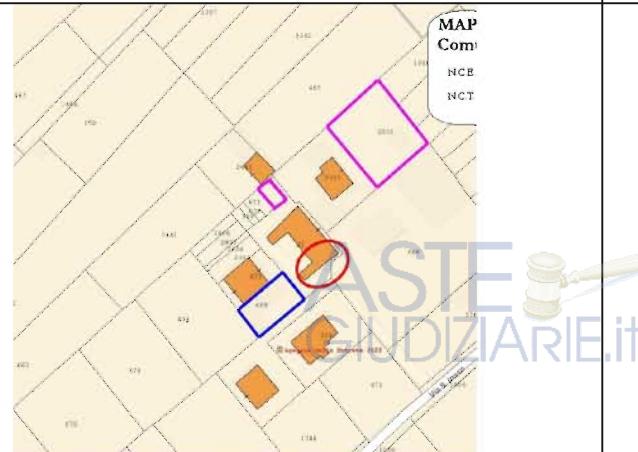
domenico.apa@ordingsa.it



Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione



MAPPA SATELLITARE



MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



Formazione dei Lotti: essendo pignorati n° 2 unità immobiliari e n° 3 terreni distinti, si procede alla formazione di n° 4 lotti.

LOTTO UNO

Tipologia	Abitazione di tipo popolare posto al piano Terra.							
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19							
Dati Catastali								
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	
35	21	1	A/4	2	3,5 vani	T	€ 169,91	
Confini	Nord-Est: con corte comune e poi con particella 2501; Nord-Ovest: con immobile di altra proprietà (part. 21); Sud-Ovest: con portico comune e poi con corte comune; Sud-Est: con corte comune e poi con particella 2544.							

Pag. 14 a 46

LOTTO DUE

Tipologia	Abitazione di tipo popolare posto al piano Primo.							
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19							
Dati Catastali								
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	
35	21	5	A/4	2	2 vani	1°	€ 97,09	
Confini	Nord-Est: affaccia su corte comune e poi con particella 2501; Nord-Ovest: con immobile di altra proprietà (part. 21); Sud-Ovest: con terrazza comune; Sud-Est: affaccia corte comune e poi con particella 2544.							

LOTTO TRE

Tipologia	Terreno con sovrastante fabbricato.							
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19							
Catasto Terreni								
Foglio	Part.	Qualità	ha	Cons.	Reddito			
35	669	Semin. Irrig.	3	27	€ 9,80	€ 4,14	Dominicale	Agrario
Confini	Nord-Est: con piazzale della particella 21; Nord-Ovest: con altra proprietà (particella 673); Sud-Ovest: con altra proprietà (particella 674); Sud-Est: con altra proprietà (particella 2544).							



LOTTO QUATTRO

Tipologia	Terreno;					
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19					
Catasto	Foglio	Part.	Qualità	Cons.	Reddito	
Terreni	35	668	Semin. Irrig.	ha	are	ca
	35	2551	FU D ACCERT	73	€ 2,19	€ 0,92
	9	10				
Confini	<p><i>Particella 668:</i> Nord-Est: con particelle 2442 e 21; Nord-Ovest: con particelle 2442 e 672; Sud-Ovest: con particelle 21 e 672; Sud-Est: con particella 2. <i>Particella 2551:</i> Nord-Est: con particelle 665, 1046, 676 e 952; Nord-Ovest: con particelle 665 e 2551; Sud-Ovest: con particelle 2551 e 666; Sud-Est: con particelle 666, 1046, 676 e 952.</p>					

Pag. 15 a 46



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



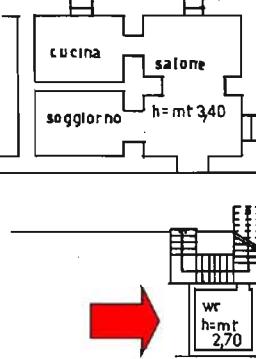


QUESITO N° 2

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

ooo

LOTTO UNO

Tipologia	Abitazione di tipo popolare.			
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19 Piano T.			
Superfici	Abitazione	Superficie Calpestabile	Mq	61,00
		Superficie Lorda	Mq	91,00
		Superficie area di sedime Wc demolito	Mq	12,80
Descrizione	<p>L'abitazione occupa una porzione del piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione composto da due piani e realizzato con murature portanti e soffitti a volta (piano terra e primo) e putrelle di ferro (piano primo e lastrico solare). L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 61,00 ed un'altezza interna che varia dai mt 3,70 a mt 4,00. Esso è composto da n° 4 camere. Sul lato Sud-Ovest esterno all'abitazione era posto un wc come si evince dalla planimetria catastale dell'immobile. Tale locale risulta demolito e la sua area di sedime, di mq 12,80 risulta inglobata nel piazzale al servizio di tutto il fabbricato.</p>			
Osservazioni	 <i>Planimetria catastale</i>	 <i>Stato dei luoghi</i>		
Accessi	Il fabbricato dove è collocato l'abitazione oggetto di stima è raggiungibile da via Santo Iasso attraversando una stradina che occupa una porzione delle particelle 1776, 2181 e 2544 di altra proprietà. Da detta stradina si raggiunge prima la corte a			

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 16 a 46





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 104/2020

Procedura: OMISSIS Contro OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



	<p>servizio del fabbricato particella 21 e poi un portico comune. All'interno del portico sono presenti n° 2 accessi che conducono all'interno dell'abitazione oggetto di stima.</p>
Caratteristiche	<p>Il fabbricato dove è collocato l'abitazione oggetto di stima si presenta in pessime condizioni manutentive. L'abitazione si presenta in pessime condizioni manutentive. Sono presenti fenomeni di risalita di umidità su tutti i muri con distacco di notevoli porzioni di intonaco. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti si presentano molto datati e privi di qualsiasi tipo di ristrutturazione o manutenzione. Inoltre, data la demolizione dell'unico wc, tale abitazione perde le caratteristiche di abitazione.</p>
Attestato di prestazione energetica	<p>Il lotto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione si computa una spesa pari a € 500,00.</p>

Pag. 17 a 46

Si riporta la planimetria allegata dello stato dei luoghi con le rispettive foto (Allegato 3-4-5-6-7):



ASTE GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



LOTTO DUE

Tipologia	Abitazione di tipo popolare.			
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19 Piano 1°.			
Superfici	Abitazione	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	33,00
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq	50,00
Descrizione	<p>L'abitazione occupa una porzione del piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione composto da due piani e realizzato con murature portanti e soffitti a volta (piano terra e primo) e putrelle di ferro (piano primo e lastrico solare). L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 33,00 ed un'altezza interna di mt 4,15. Esso è composto da n° 2 camere e un wc.</p>			
Accessi	<p>Il fabbricato dove è collocato l'abitazione oggetto di stima è raggiungibile da via Santo Iasso attraversando una stradina che occupa una porzione delle particelle 1766, 2181 e 2544 di altra proprietà. Da detta stradina si raggiunge la corte a servizio del fabbricato particella 21. Da detta corte, risalendo una scala esterna comune, si raggiunge un terrazzo comune dove è collocato l'accesso all'abitazione. È presente un ulteriore accesso sul lato Sud-Ovest della camera 1 che conduce ad una abitazione di altra proprietà.</p>			
Caratteristiche	<p>Il fabbricato dove è collocato l'abitazione oggetto di stima si presenta in pessime condizioni manutentive. L'abitazione si presenta in modestissime condizioni manutentive. Sono presenti fenomeni di infiltrazioni al succielo che ha provocato il distacco di notevoli porzioni di intonaco, inoltre, enormi crepe sulle pareti evidenziano lo stato di precarietà dell'intero immobile. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti si presentano molto datati e necessitano di una totale ristrutturazione.</p>			
Attestato di prestazione energetica	Il lotto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione si computa una spesa pari a € 500,00.			

Si riporta la planimetria allegata dello stato dei luoghi con le rispettive foto (Allegato 3-4-5-6-7):

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 104/2020

Procedura: OMISSIS Contro OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA

Via Santo Iasso n° 19 Piano 1^o
84087 Sarno (SA) Fraz. Lavorate
N.C.F.U. Foglio 35 Part. 21 sub 5 Ctg A/4
40°47'43.8"N 14°38'22.2"E

Abitazione di tipo popolare

LOTTO DUE



Pag. 19 a 46



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





LOTTO TRE

Tipologia	Terreno con sovrastante fabbricato adibito ad abitazione.			
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19.			
Superfici	Abitazione	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	104,00
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq	124,00
		<i>Corte esclusiva</i>	Mq	203,00
	<i>Superficie originaria particella di terreno 669 mq 327</i>			
Descrizione	<p>Su tale terreno, di forma rettangolare, è stato edificato un fabbricato adibito a civile abitazione.</p> <p>Tale fabbricato, composto da un unico livello e realizzato con struttura portante composta da pilastri in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, ha una superficie calpestabile di circa mq 104,00 ed un'altezza interna di mt 2,90. Esso è composto da n° 2 camere, n° 2 wc, un disimpegno e una cucina-salone.</p> <p>La parte restante dell'originario terreno è diventata la corte esclusiva del fabbricato con una superficie complessiva di mq 203,00.</p>			
Accessi	Il lotto è raggiungibile da via Santo Iasso attraversando una stradina che occupa una porzione delle particelle 1766, 2181, 2544 e la corte della particella 21 di altra proprietà. Da detta corte si raggiunge direttamente la particella 669.			
Caratteristiche	Sia il fabbricato che la corte esclusiva si presentano in ottime condizioni. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti sono di buona qualità e mantenute in maniera egregia.			
Attestato di prestazione energetica	Il lotto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione si computa una spesa pari a € 500,00.			

Si riporta la planimetria allegata dello stato dei luoghi con le rispettive foto (Allegato 3-4-5-6-7):



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 104/2020

Procedura: OMISSIS Contro OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO QUATTRO

Tipologia	Terreni			
Ubicazione	Sarno (SA), Frazione Lavorate, via Santo Iasso n° 19.			
Superfici		Terreni	<i>Superficie catastale Particella 668</i>	Mq 73,00
			<i>Superficie catastale Particella 2551</i>	Mq 910,00
			<i>Superficie catastale Totale</i>	Mq 983,00
Descrizione	<p>La particella 668, di forma pressoché rettangolare, è inglobata nella corte esclusiva della particella 2501 di altra proprietà. Essa si presenta parzialmente ricoperta di asfalto mentre la restante parte è composta da una piccola aiuola.</p> <p>La particella 2551, di forma pressoché rettangolare, si presenta parzialmente coltivato e vengono riscontrati alcuni alberi di vario tipo. Le due particelle non sono confinanti.</p> <p>È presente inoltre una piattaforma di calcestruzzo, delle dimensioni di circa mt 7,00x 9,00 sulla quale sono posizionati dei profili rimovibili in ferro e parzialmente ricoperti da una tettoia. Tale struttura è in totale stato di abbandono.</p> <p>Una porzione di terreno è inoltre ricoperta da uno strato di calcestruzzo dove è posta una struttura metallica rimovibile.</p>			
Accessi	<p>Entrambi i terreni sono raggiungibili da via Santo Iasso attraversando una stradina che occupa una porzione delle particelle 1766, 2181, 2544 e la corte della particella 21 di altra proprietà. Da detta corte si raggiunge direttamente la particella 668 mentre, per raggiungere la particella 2551 occorre attraversare anche la corte esclusiva della particella 2501 di altra proprietà.</p> <p>Si precisa che esiste un cancello, probabilmente messo dal proprietario della particella 2501 (non pignorata), sul lato Nord-Ovest della corte particella 21 che impedisce il passaggio diretto.</p> <p>Per accedere al lotto 4, in particolare la particella 2551, bisogna attraversare la particella 2501, per cui si dovrà costituire una servitù di passaggio. LA PARTICELLA 2551 RISULTA INTERCLUSA.</p>			

Pag. 22 a 46



**Attestato di
prestazione
energetica**

Essendo tale lotto composto da terreno, non si necessita di certificato di prestazione energetica.



*Cancello posto sul lato Nord-Ovest della corte parcella
21*



Particella 668



Struttura posta sulla particella 2551



*Particella 2551 porzione ricoperta da uno strato di cls
con struttura rimovibile*

Pag. 23 a 46

Calcolo delle superfici Commerciali

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

L'area di sedime del lotto 1 verrà considerata come una corte di pertinenza dell'abitazione.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 104/2020

Procedura: OMISSIS Contro OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Calcolo Superficie Commerciale

LOTTO 1

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: 91

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Altra area scoperta	12,8	-

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
92 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totali	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	91 Mq	91 Mq
Pertinenze di ornamento:	12,8 Mq	1,28 Mq
Totali immobile:	103,8 Mq	92 Mq

LOTTO 2

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: 50

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
	Mq	

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
50 Mq

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

Calcola Nuovo Calcolo

LOTTO 3

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: 124

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Altra area scoperta	203	-

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
138 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totali	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	124 Mq	124 Mq
Pertinenze di ornamento:	203 Mq	13,98 Mq
Totali immobile:	327 Mq	138 Mq

LOTTO 4

La superficie commerciale del Lotto 4 è uguale alla superficie catastale delle particelle di terreno 668 (mq 73) e 2551 (mq 910) ovvero

Mq 983,00



QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

○○○

Identificazione Catastale dei beni pignorati (tutti in ditta all'esecutato):

Lotto 1: N.C.E.U. Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **21**, Sub **1**, Cat. A/4, vani 3,5;

Lotto 2: N.C.E.U. Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **21**, Sub **5**, Cat. A/4, vani 2;

Lotto 3: N.C.T. Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **669**, Qualità Semin. Irrig. Mq 327,00;

Lotto 4:

- N.C.T. Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **668**, Qualità Semin. Irrig. Mq 73,00;
- N.C.T. Sarno (SA) Foglio **35**, Particella **2551**, Qualità Semin. Irrig. Mq 910,00;

Pag. 25 a 46

Cronistoria catastale Lotto 1 e 2:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/08/2000: Variazione del 30/08/1999 Pratica n. 186409 in atti dal 16/08/2000 Sost. Class. Prop. Con Tecn. Mod 98 (n. 710580.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/1999: Costituzione del 06/09/1999 in atti dal 06/09/1999 (n.710580.1/1999);

Cronistoria catastale Lotto 3 e particella 668 del Lotto 4:

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 30/11/1974

Situazione degli intestati dal 27/08/1999:

Intestatario: OMISSIS nato a Sarno (SA) il 25/03/1946.

Dati derivati da: Variazione d'ufficio del 27/08/1999 Pubblico ufficiale Istanza N.14477\99 Repertorio n. 8197 - Voltura n. 8197.1/1999 in atti dal 27/08/1999;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/06/1973 (antecedente all'impianto meccanografico):

Intestatario: OMISSIS nato a SARNO (SA) il 25/03/1946.

Dati derivati da: Atto del 18/06/1973 Pubblico ufficiale Frigenti Olga Sede Sarno (SA) Repertorio n. 40082 - UR Sede Salerno (SA) Registrazione n. 2673 registrato in data 04/07/1973 - Voltura n. 57873 in atti dal 20/06/1986;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestatari:

OMISSIS nata a SARNO (SA) il 28/02/1942 OMISSIS * (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 24/11/1930 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 25/03/1946 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS Maria nata a SARNO (SA) il 01/09/1935 OMISSIS * (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 28/10/1937 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 23/10/1947 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 18/08/1933 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 29/03/1912 OMISSIS * (8) Usufrutto fino al 18/06/1973

OMISSIS Rosarianata a SARNO (SA) il 18/04/1946 (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 104/2020

Procedura: OMISSIS Contro OMISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



OMISSIS nato a SARNO (SA) il 02/03/1951 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973
OMISSIS nato a SARNO (SA) il 15/12/1949 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

Particella 2551 del Lotto 4:

Unità immobiliare dal 19/12/2012: Tipo Mappale del 19/12/2012 Pratica n. SA0619248 in atti dal 19/12/2012 presentato il 19/12/2012 (n. 619248.1/2012). Nella variazione è stata soppressa la particella 20 ed è variata la particella 2501.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/04/2012: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/2012 Pratica n. SA0223106 in atti dal 24/04/2012 (n. 5130.1/2012)

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 30/11/1974

Situazione degli intestati dal 19/12/2012:

Intestatario: OMISSIS nato a Sarno (SA) il 25/03/1946.

Dati derivati da: Tabella di variazione del 19/12/2012 registrato in data - presentato il 19/12/2012 n. 619248.1/2012 - Pratica n. SA0619248 in atti dal 19/12/2012;

Situazione degli intestati dal 05/05/2004:

Intestatario: OMISSIS nato a SARNO (SA) il 25/03/1946.

Dati derivati da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/2004 registrato in data - (ISTANZA N. 162593/04) Voltura n. 6294.1/2004 - Pratica n. SA0161878 in atti dal 06/05/2004;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestatari:

OMISSIS nata a SARNO (SA) il 28/02/1942 OMISSIS * (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 24/11/1930 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 25/03/1946 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nata a SARNO (SA) il 01/09/1935 OMISSIS * (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 28/10/1937 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 23/10/1947 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 18/08/1933 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 29/03/1912 OMISSIS * (8) Usufrutto fino al 18/06/1973

OMISSIS a SARNO (SA) il 18/04/1946 (4) Comproprietario per 1/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 02/03/1951 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

OMISSIS nato a SARNO (SA) il 15/12/1949 OMISSIS * (4) Comproprietario per 4/5 fino al 18/06/1973

Pag. 26 a 46

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 e metrici, visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa (allegati da 7 e 8).



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Difformità catastale dei lotti

Sono state riscontrate **difformità tra le planimetrie catastali** ed il rilievo dello stato di fatto (meglio rappresentati nell'allegato 17 della presente relazione per i lotti 1 e 2) da regolarizzare con DOCFA a carico degli aggiudicatari.

Di seguito verranno illustrate nello specifico le riscontrate difformità.

Pag. 27 a 46

Lotto Uno – Foglio 32 Particella n° 21 Sub 1 – Piano Terra

Stato di Fatto Rilevato	Planimetria catastale

Difformità:

- Nello stato dei luoghi manca il locale wc;
- L'altezza rilevata è diversa rispetto a quella riportata in planimetria catastale;
- Manca l'elaborato planimetrico della particella 21

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

Erroneamente in visura catastale viene riportato in regime di comunione, cosa non possibile essendo un bene personale (proveniente da una successione).



Lotto Due – Foglio 32 Particella n° 21 Sub 5 – Piano 1°

<i>Stato di Fatto Rilevato</i>	<i>Planimetria catastale</i>

Difformità:

- Nello stato dei luoghi è presente un locale wc;
- Nello stato dei luoghi è presente una apertura verso altra proprietà;
- Manca l'elaborato planimetrico della particella 21.

Pag. 28 a 46

L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento della planimetria catastale con un costo quantificabile in € 1.000,00. Erroneamente in visura catastale viene riportato in regime di comunione, cosa non possibile essendo un bene personale (proveniente da una successione).

Lotto Tre – Foglio 32 Particella n° 669

Essendo stato edificato un fabbricato sulla particella di terreno n° 669, occorre inserire in mappa tale fabbricato e portarlo dal catasto terreni al catasto fabbricati.

L'aggiudicatario dovrà effettuare tale operazione con un costo quantificabile in € 2.000,00.

Lotto Quattro – Foglio 32 Particella n° 668 - 2551

Tale lotto non necessita di alcuna regolarizzazione.



QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

○○○

LOTTO n. 1: – Piena ed intera proprietà di una **abitazione di tipo popolare** ubicata in Sarno (SA) Via Santo Iasso n° 19, piano terra. L'abitazione occupa una porzione del piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione composto da due piani e realizzato con murature portanti e soffitti a volta (piano terra e primo) e putrelle di ferro (piano primo e lastrico solare). L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 61,00 ed un'altezza interna che varia dai mt 3,70 a mt 4,00. Esso è composto da n° 4 camere. Confina a Nord-Est: con corte comune e poi con particella 2501; Nord-Ovest: con immobile di altra proprietà (part. 21); Sud-Ovest: con portico comune e poi con corte comune; Sud-Est: con corte comune e poi con particella 2544. Il tutto riportato nel **C.F. del Comune di Sarno** al foglio **35**, p.la **21**, sub **1** Cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 169,91. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di alcune piccole difformità e ad un piccolo bagno esterno ora non più presente.

Trattasi di fabbricato edificato in epoca antecedente il 1967. L'abitazione si presenta in pessime condizioni manutentive. Sono presenti fenomeni di risalita di umidità su tutti i muri con distacco di notevoli porzioni di intonaco. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti si presentano molto datati e privi di qualsiasi tipo di ristrutturazione o manutenzione.

PREZZO BASE: € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)



LOTTO n. 2: – Piena ed intera proprietà di una **abitazione di tipo popolare** ubicata in Sarno (SA) Via Santo Iasso n° 19, piano primo. L’abitazione occupa una porzione del piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione composto da due piani e realizzato con murature portanti e soffitti a volta (piano terra e primo) e putrelle di ferro (piano primo e lastrico solare). L’abitazione ha una superficie calpestabile di mq 33,00 ed un’altezza interna di mt 4,15. Esso è composto da n° 2 camere e un wc. Confina a Nord-Est: affaccia su corte comune e poi con particella 2501; Nord-Ovest: con immobile di altra proprietà (part. 21); Sud-Ovest: con terrazza comune; Sud-Est: affaccia corte comune e poi con particella 2544. Il tutto riportato nel **C.F. del Comune di Sarno** al foglio **35**, p.la **21**, sub **5** Cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 97,09. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di alcune piccole difformità e una apertura verso un’altra proprietà che andrà chiusa.

Trattasi di fabbricato edificato in epoca antecedente il 1967. L’abitazione si presenta in modestissime condizioni manutentive. Sono presenti fenomeni di infiltrazioni al succielo che ha provocato il distacco di notevoli porzioni di intonaco, inoltre, enormi crepe sulle pareti evidenziano lo stato di precarietà dell’intero immobile. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti si presentano molto datati e necessitano di una totale ristrutturazione.

PREZZO BASE: € 17.000,00 (Euro Diciassettamila/00)



LOTTO n. 3: – Piena ed intera proprietà di un **Terreno agricolo con sovrastante fabbricato non sanabile** ubicato in Sarno (SA) Via Santo Iasso n° 19. Su tale terreno, di forma rettangolare, è stato edificato un fabbricato adibito a civile abitazione. Tale fabbricato, composto da un unico livello e realizzato con struttura portante composta da pilastri in calcestruzzo armato e solai latero-cementizzi, ha una superficie calpestabile di circa mq 104,00 ed un'altezza interna di mt 2,90. Esso è composto da n° 2 camere, n° 2 wc, un disimpegno e una cucina-salone. La parte restante dell'originario terreno è diventata la corte esclusiva del fabbricato con una superficie complessiva di mq 203,00.

Confina a Nord-Est: con piazzale della particella 21; Nord-Ovest: con altra proprietà (particella 673); Sud-Ovest: con altra proprietà (particella 674); Sud-Est: con altra proprietà (particella 2544). Sia il fabbricato che la corte esclusiva si presentano in ottime condizioni. Pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti sono di buona qualità e mantenute in maniera egregia. Il tutto riportato nel **C.T. del Comune di Sarno** al foglio 35, p.lla 669, qualità seminativo irriguo, consistenza are 3 ca 27, reddito domenicale € 9,80 agrario € 4,14. Il descritto stato dei luoghi non è riportato in mappa catastale e non è accatastato. Per l'immobile esiste una domanda di Condonio Edilizio prot. 7505 del 01.03.1995 ai sensi della Legge n° 724/1994, in ditta all'esecutato, tuttavia l'intera pratica è stata acquisita dalla Procura della Repubblica. A parere del sottoscritto esperto stimatore il fabbricato risulta non sanabile, non risulta un ordine di demolizione del bene.

La particella rientra secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.

PREZZO BASE: € 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)



LOTTO n. 4: – Piena ed intera proprietà di due Terreni agricoli ubicati in Sarno (SA) Via Santo Iasso n° 19. Le due particelle non sono confinanti tra di loro, seppur sono molto vicine. Entrambi hanno una forma rettangolare, la particella 668 ha una consistenza di circa 73 metri quadrati, mentre la particella 2551 ha una consistenza di circa 9.100 metri quadrati. Attualmente per accedere alle due particelle, bisogna attraversare un cancello da terzi, inoltre per accedere alla particella 2551, bisogna attraversare la particella 2501, per cui si dovrà costituire una servitù di passaggio. LA PARTICELLA 2551 RISULTA INTERCLUSA. La Particella **668** Confina a: Nord-Est: con particelle 2442 e 21; Nord-Ovest: con particelle 2442 e 672; Sud-Ovest: con particelle 21 e 672; Sud-Est: con particella 2. La Particella **2551** confina a: Nord-Est: con particelle 665, 1046, 676 e 952; Nord-Ovest: con particelle 665 e 2551; Sud-Ovest: con particelle 2551 e 666; Sud-Est: con particelle 666, 1046, 676 e 952. Il tutto riportato nel C.T. del Comune di Sarno al foglio 35, p.lla **668**, qualità seminativo irriguo, consistenza ca 73, reddito domenicale € 2,19 agrario € 0,92 e p.lла **2551**, qualità da accertare, consistenza are 9 ca 10. La particella 668, risulta parzialmente pavimentata con asfalto, mentre nella particella 2551, è stato rinvenuto una struttura in ferro (rimovibile) con sottostante piattaforma in cemento, e una porzione risulta pavimentata in cemento. Tutti questi interventi sopra descritti risultano privi di titoli edilizi, non sanabili e pertanto vanno rimossi. Le particelle rientrano secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.

PREZZO BASE: € 12.000,00 (Euro Dodicimila/00)





QUESITO N° 5

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

○○○

Tutti beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato per:

- Atto di Divisione del 18/06/1973 rogato dal Notaio Frigenti Olga, Rep. n° 40082 Reg. il 04/07/1973 al n° 2673 (Allegato 09);
- Dichiarazione di successione, trascritta 12.10.1965, registro particolare 20398;
- Testamento trascritto il 21.07.1965, registro particolare 15105.

Pag. 33 a 46

QUESITO N° 6

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

○○○

LOTTO 1: Foglio 32 Particella n° 21 Sub 1 – Piano Terra - Abitazione Popolare

Trattasi di fabbricato edificato sicuramente in epoca antecedente il 1967. Infatti gli stessi vengono citati nel testamento del padre dell'esecutato, come fabbricati rurali, testamento trascritto 1965. All'ufficio tecnico non è stato rinvenuto nessuna pratica edilizia.

L'area di sedime rientra secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.

LOTTO 2: Foglio 32 Particella n° 21 Sub 5– Piano Primo – Abitazione Popolare

Trattasi di fabbricato edificato sicuramente in epoca antecedente il 1967. Infatti gli stessi vengono citati nel testamento del padre dell'esecutato, come fabbricati rurali, testamento trascritto 1965. All'ufficio tecnico nulla è stato rinvenuto nessuna pratica edilizia.



L'area di sedime rientra secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3: Foglio 32 Particella n° 669 – Terreno con sovrastante fabbricato non sanabile

Pag. 34 a 46

Catastralmente è identificato come un terreno, tuttavia sullo stesso è stato edificato un fabbricato che non risulta messo in mappa e pertanto non accatastato. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che:

- **01.03.1995**, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio prot. 7505 ai sensi della Legge n° 724/1994, in ditta all'esecutato;
- **05.10.1995**, l'intera Domanda di Condono Edilizio in originale viene acquisita dalla Procura della Repubblica di Nocera Inferiore;
- **01.03.1996**, l'ufficio tecnico comunale invia una richiesta di integrazione;
- **11.04.2001**, l'ufficio tecnico comunale invia una richiesta di integrazione;
- **03.05.2002**, l'ufficio tecnico comunale, effettua una istruttoria, attestando che la domanda di condono risulta **TOTALMENTE PRIVA** della documentazione necessaria ai fini di una istruttoria definitiva.

A parere del sottoscritto esperto stimatore il fabbricato risulta non sanabile, non risulta un ordine di demolizione del bene.

L'area di sedime rientra secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.



LOTTO 4: Foglio 32 Particella n° 668 e n° 2551 – Terreni Agricoli

La particella 668, risulta parzialmente pavimentata con asfalto, mentre nella particella 2551, è stato rinvenuto una struttura in ferro (rimovibile) con sottostante piattaforma in cemento, e una porzione risulta pavimentata in cemento. Tutti questi interventi sopra descritti risultano privi di titoli edilizi, non sanabili e pertanto vanno rimossi.

Entrambi i terreni rientrano secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona AE – Urbano Extra Ambito extraurbano e in zona EAA Aree agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.



QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

ooo

Dalle verifiche effettuate sui luoghi e dalle dichiarazioni rese dal debitore durante le operazioni peritali del 06/09/2022 è emerso che:

Lotto Uno: risulta in possesso del debitore e di fatto **libero**. Lo stesso è adoperato come deposito di materiale vario;

Lotto Due: risulta **libero** (anche se completamente arredato) e in possesso del debitore;

Lotto Tre: risulta **occupato** dal figlio del debitore che lo adopera come propria abitazione, senza titolo;

Lotto Quattro: entrambe le particelle risultano occupate senza titolo dalla figlia dell'esecutato.

Pag. 36 a 46

Canone di locazione di mercato:

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: Sarno

Fascia/zona: Periferica/SS 367/ Via S. Valentino, SP Amendola, V. Vecchia Lavorate, Lavorate....

Tipologia	Stato Conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2,4	3,5
Abitazioni civili	NORMALE	2,5	3,7



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Calcolo canone di locazione di mercato

Dato le caratteristiche per i lotti 1 e 2 verrà utilizzando come valore di locazione, il valore minimo delle abitazioni di tipo economico mentre per il lotto 3 verrà riportato il valore minimo delle abitazioni civili riportati dalle quotazioni OMI, (allegato 14). In virtù di ciò si ottiene:

$$V_{\text{locazione}} = V_{\text{locazione min}} \times S_c$$

Pag. 37 a 46

Lotto	Valori Locazione unitario (€/mq x mese)	Superficie Commerciale (mq)	Valore di Locazione (€ x mese)
1 <i>Part. 21 sub 1 P.T.</i>	2,4	92	220,00
2 <i>Part. 21 sub 5 P.1°</i>	2,4	50	120,00
3 <i>Particella 669</i>	2,5	138	350,00
4 terreni particelle 668 e 2551	verrà attribuito un valore mensile pari		€ 80,00



QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie redatte che costituiscono l'allegato 16 della presente relazione si ha:

➤ per tutte le particelle pignorate ad eccezione della particella 2551, risulta:

- **TRASCRIZIONE contro** del 05/02/2010 - Registro Particolare 3655 Registro Generale 4824 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 287/356 del 01/02/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE contro** del 31/08/2020 - Registro Particolare 21022 Registro Generale 26975 Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 421 del 16/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per la particella 2551 (una delle due particelle che costituiscono il lotto 4), risulta solo la trascrizione del 2020.

* * *

⊕ Il cespite pignorato non fa parte di un condominio costituito.

Oneri a carico dell'acquirente:

⊕ Attivazione/allacci utenze; Aggiornamenti catastali; Regolamentazione urbanistica (sanabilità/abbattimento).

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli: Trascrizioni contro.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



Trattasi di proprietà privata.



Pag. 39 a 46

QUESITO N° 10

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



- I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore.
- Dalle visure catastali e ipotecarie, non emerge l'esistenza di pesi e/o oneri gravanti sui lotti.

Per accedere al lotto 4, in particolare la particella 2551, bisogna attraversare la particella 2501, per cui si dovrà costituire una servitù di passaggio.

QUESITO N° 11

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



I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio costituito.



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 12

Procedere alla valutazione dei beni.

ooo

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

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 accettare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

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 tramezzi, 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



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



per il lotto 3 trattandosi di un terreno con edificato un fabbricato a parere del sottoscritto non sanabile, seppur non esiste una vera e propria ordinanza di abbattimento, si utilizzerà come criterio di valutazione vista l'elevata incertezza della stessa, con il valore di godimento per un lasso di tempo di 10 anni.



Pag. 41 a 46

Calcolo Superfici Commerciali

La determinazione delle superfici commerciali è già stata descritta nella risposta al quesito n° 2 della presente relazione e precisamente a pagina 24:

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI	
BENE	Superficie Commerciale
LOTTO 1: Abitazione di tipo popolare Piano Terra part. 21/1	Mq 92
LOTTO 2: Abitazione di tipo popolare Piano Primo part. 21/5	Mq 50
LOTTO 3: Fabbricato non sanabile part. 669	Mq 138
LOTTO 4: Terreno agricolo part. 668 e part. 2551	Mq 983



Una volta calcolata la superficie commerciale si, va a determinare il valore unitario, e i vari coefficienti correttivi.

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.



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: Sarno

Fascia/zona: Periferica/SS 367/ Via S. Valentino, SP Amendola, V. Vecchia Lavorate, Lavorate....

Pag. 42 a 46

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		
		Min	MEDIA	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870,00	1.035,00	1.200,00

Per quanto riguarda i terreni invece, facendo una analisi di terreni similari presenti sul mercato immobiliare, si può attribuire un valore unitario pari a 15,00 €/mq.

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.

Coefficients correctifs (Ci)	
0,50	Peggiorativo: stato dell'immobile pessimo (lotti 1 e 2)
0,80	Peggiorativo: Assenza del wc (lotto 1)



Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, applicando il valore massimo OMI, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespote oggetto di pignoramento si ottiene:

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

Pag. 43 a 46

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
1	Abitazione di tipo popolare Piano Terra part. 21/1	870,00	92	0,50 * 0,80	32.016,00
2	Abitazione di tipo popolare Piano Primo part. 21/5	870,00	50	0,50	21.750,00
4	Terreno agricolo part. 668 e part. 2551	15,00	983	1	14.745,00

Calcolo Del Valore (valore di godimento)					
Lotto	Descrizione	Valore di locazione mensile [€]	Mesi in un anno	Per dieci anni	Valore (€) ≈
3	Abitazione non sanabile part. 669	350,00	12	10	42.000,00



DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 20%, 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 edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ difformità catastali;
- ✓ costituzione di servitù di passaggio.

Pag. 44 a 46

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (20%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Lotto 1 Abitazione di tipo popolare Piano Terra part. 21/1	32.016,00	6.403,00	26.000,00
Lotto 2 Abitazione di tipo popolare Piano Primo part. 21/5	21.750,00	4.350,00	17.000,00
Lotto 3 Abitazione non sanabile part. 669	42.000,00	8.400,00	34.000,00
Lotto 4 Terreno agricolo part. 668 e part. 2551	14.745,00	2.949,00	12.000,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO 1: [26.000,00/92] = 282,60 € / mq

Euro/Metro Quadro LOTTO 2: [17.000,00/50] = 340,00 € / mq

Euro/Metro Quadro LOTTO 3: [34.000,00/138] = 246,37 € / mq

Euro/Metro Quadro LOTTO 4: [12.000,00/983] = 12,20 € / mq



Ricapitolando:

Prezzo base d'asta Lotto 1:

€ 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)

Pag. 45 a 46

Prezzo base d'asta Lotto 2:

€ 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00)

Prezzo base d'asta Lotto 3:

€ 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)

Prezzo base d'asta Lotto 4:

€ 12.000,00 (Euro Dodicimila/00)

QUESITO N° 13

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

○○○

Il bene oggetto di stima è stato pignorato per l'intera quota di proprietà del debitore (beni personali).



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.

ooo



- + Dal certificato di Stato Civile (allegato 10) l'Esecutato è coniugato in regime di comunione (si precisa che i beni periziatati con la presente relazione sono beni personali e pertanto non rientrano tra i beni in regime di comunione).

Pag. 46 a 46

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 **46** pagine dattiloscritte e da **18** allegati.

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

Nocera Superiore 08 marzo 2023

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa



Domenico Apa
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it