



# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA**

**ESECUTIVA R.G.E.**

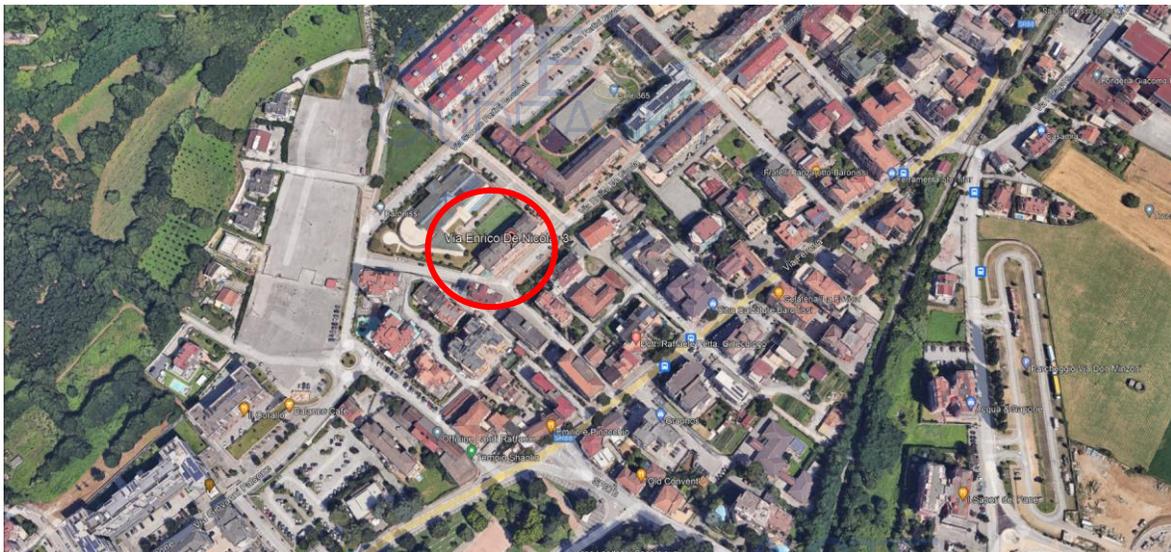
**N°108/2020**

**G.E.: Dr.ssa MARIA TROISI**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

*relazione tecnica estimativa di immobili pignorati*

PROMOSSA DA: PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA  
CONTRO: .... OMISSIS .... OMISSIS ....  
CUSTODE GIDIZIARIO: AVV. POSTIGLIONE MARZIO  
PROSSIMA UDIENZA: 21 NOVEMBRE 2023



*“Immobile ubicato nel Comune di Baronissi (SA) – Via Enrico De Nicola civ.3 – località Cariti”*

**L'ESPERTO**

**Dott. Ing. Giuseppe Padovano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





## INDICE

|  |         |
|--|---------|
| - 1. PREMESSA  | Pag. 02 |
| - 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI    | Pag. 02 |
| - 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI                   | Pag. 03 |
| - 4. RISPOSTE AI QUESITI                                     | Pag. 04 |
| Quesito - 1 -  | Pag. 04 |
| Quesito - 2 -  | Pag. 06 |
| Quesito - 3 -  | Pag. 11 |
| Quesito - 4 -  | Pag. 13 |
| Quesito - 5 -  | Pag. 16 |
| Quesito - 6 -  | Pag. 17 |
| Quesito - 7 -  | Pag. 18 |
| Quesito - 8 -  | Pag. 19 |
| Quesito - 9 -  | Pag. 20 |
| Quesito - 10 -   | Pag. 21 |
| Quesito - 11 -   | Pag. 22 |
| Quesito - 12 -   | Pag. 23 |
| Quesito - 13 -   | Pag. 25 |
| Quesito - 14 -   | Pag. 26 |
| - 5. CONCLUSIONI   | Pag. 27 |
| <b>ALLEGATI:</b>   |         |
| 1) Documentazione agli atti per controllo preliminare        |         |
| 2) Verbale di sopralluogo                                    |         |
| 3) Titoli di proprietà                                       |         |
| 4) Documentazione catastale                                  |         |
| 5) Documentazione tecnica-urbanistica                        |         |
| 6) Documentazione Stato Civile/Anagrafe                      |         |
| 7) Certificazione determinazione prezzo di cessione immobile |         |
| 8) Elaborati grafici   |         |
| 9) Reperto fotografico                                       |         |
| 10) Documentazione di indagine sulle quotazioni immobiliari  |         |
| 11) Attestazione di invio relazione alle parti               |         |



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, con provvedimento del 12/04/2023 veniva nominato dal G.E. *Dott. Luigi Bobbio*, *esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n°108/2020* promossa da: Prelios Credit Solution SPA rappresentata e difesa dall'Avv. Cesare Fabrizio contro .... OMISSIS .... OMISSIS .... Lo stesso ha prestato giuramento in data 13/04/2023, nel quale il G.E. *Dott. Luigi Bobbio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 21/11/2023 per il deposito dell'elaborato peritale.

## 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c.

In particolare il sottoscritto ha constatato che il creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile nella quale vengono indicate - per l'immobile pignorato - le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile dell'esecutato, quest'ultima viene prodotta dal sottoscritto ed allegata alla presente.





### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva **R.G.E.n°108/2020**, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

*In data 09.03.2023* effettuava l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Enrico De Nicola n.3

Il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente.





#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO - 1 -

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*

**Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'**

Tale diritto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

**Beni pignorati:**

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Baronissi (SA)

- **Box-Garage:** Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 2 - Cat. C/6
- **Box-Garage:** Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 3 - Cat. C/6
- **Box-Garage:** Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 28 - Cat. C/6

|   |  |
|---|--|
| <b>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</b>       |  |
| <b>LOTTO 1</b>                          |  |
| <b><u>BOX-GARAGE</u></b>                |  |
| <b><u>COMUNE:</u></b>                   | Baronissi (SA)   |
| <b><u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u></b> | Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 2 - Cat. C/6   |
| <b><u>CONFINI:</u></b>                  | Nord con terrapieno rampa discesa garage; Sud con area di manovra; Est con beni stessa ditta – p.lla 1113/2; Ovest terrapieno                          |
| <b>LOTTO 2</b>                          |  |
| <b><u>BOX-GARAGE</u></b>                |  |
| <b><u>COMUNE:</u></b>                   | Baronissi (SA)   |
| <b><u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u></b> | Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 3 - Cat. C/6   |
| <b><u>CONFINI:</u></b>                  | Nord con terrapieno rampa discesa garage; Sud con area di manovra; Est con beni altra ditta – p.lla 1113/4; Ovest con beni stessa ditta – p.lla 1113/2 |
| <b>LOTTO 3</b>                          |  |
| <b><u>BOX-GARAGE</u></b>                |  |
| <b><u>COMUNE:</u></b>                   | Baronissi (SA)   |
| <b><u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u></b> | Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 28 - Cat. C/6  |
| <b><u>CONFINI:</u></b>                  | Nord con terrapieno; Sud con terrapieno; Est con terrapieno; Ovest con area di manovra   |



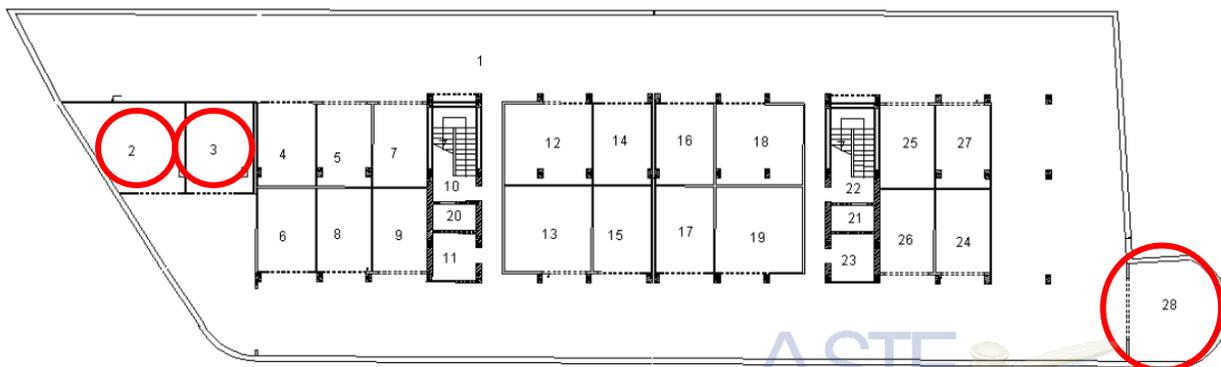
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
1ª SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi  
R.G.E.: n° 108/2020



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
**COMUNE DI BARONISSI (SA)**  
**FOGLIO 2 – P.LLA 1113**



*\_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) \_*  
*tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## QUESITO - 2 -

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

- La procedura esecutiva R.G.E. n°108/2020 riguarda le seguenti unità immobiliare:

### N° 3 - BOX GARAGE

Le unità immobiliari sono ubicate in zona semicentrale del Comune di Baronissi (SA), alla Via Enrico De Nicola civ.3 – località Cariti – all’interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni costituito da quattro livelli fuori terra oltre al piano sottotetto ed al piano interrato – facenti parte di un comparto P.E.E.P. denominato Lotto 17. La zona è da considerarsi buona, ricadente all’interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all’interno di nuclei urbanizzati. E’ servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall’autostrada A30 Caserta-Roma. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali.

### LOTTO 1

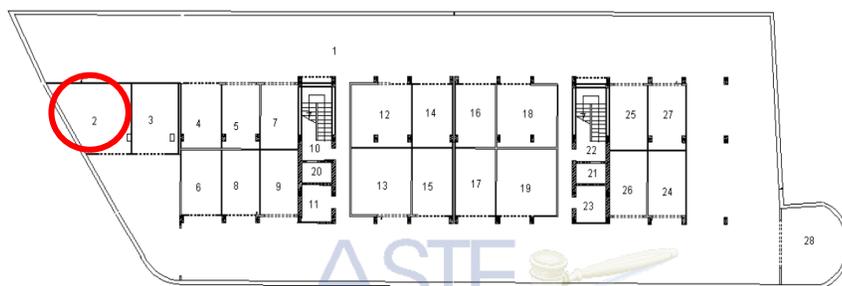
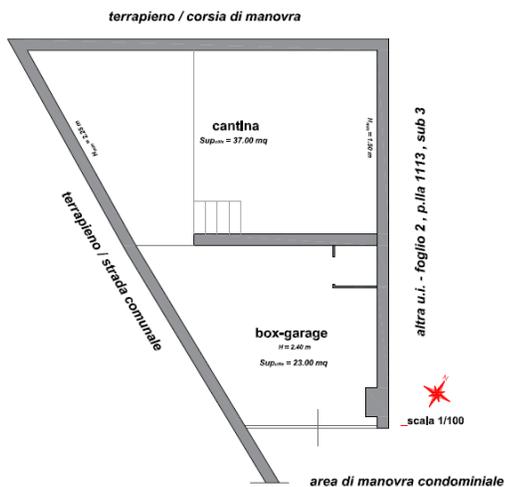
- **Il box-garage** si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All’immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L’immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un locale garage di Superficie Utile di 23,00 mq, Superficie Lorda di 26,00 mq ed altezza utile h = 2.40 m, oltre ad una retrostante cantina, ricavata al di sotto della rampa di discesa ai garage, avente Superficie utile di 37 mq, Superficie Lorda di 41,00 mq e altezza utile variabile 1.50 m < h < 2.55 m. In riferimento agli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell’esistenza dell’attestato di prestazione energetica APE, non dovuto per tale tipologia di immobile.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
1ª SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi  
R.G.E.: n° 108/2020





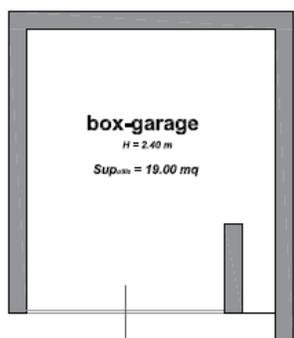
**LOTTO 2**

- **Il box-garage** si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All'immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'immobile, ad oggi, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un unico locale garage avente Superficie Utile di 19,00 mq, Superficie Lorda di 22,00 mq ed altezza utile h = 2.40 m. In riferimento agli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE, non dovuto per tale tipologia di immobile.

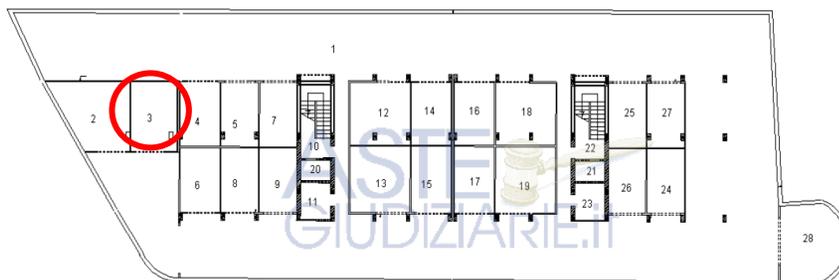


terrapieno / corsia di manovra

altra u.i. - foglio 2, p.lla 1113, sub 2



altra u.i. - foglio 2, p.lla 1113, sub 4



area di manovra condominiale



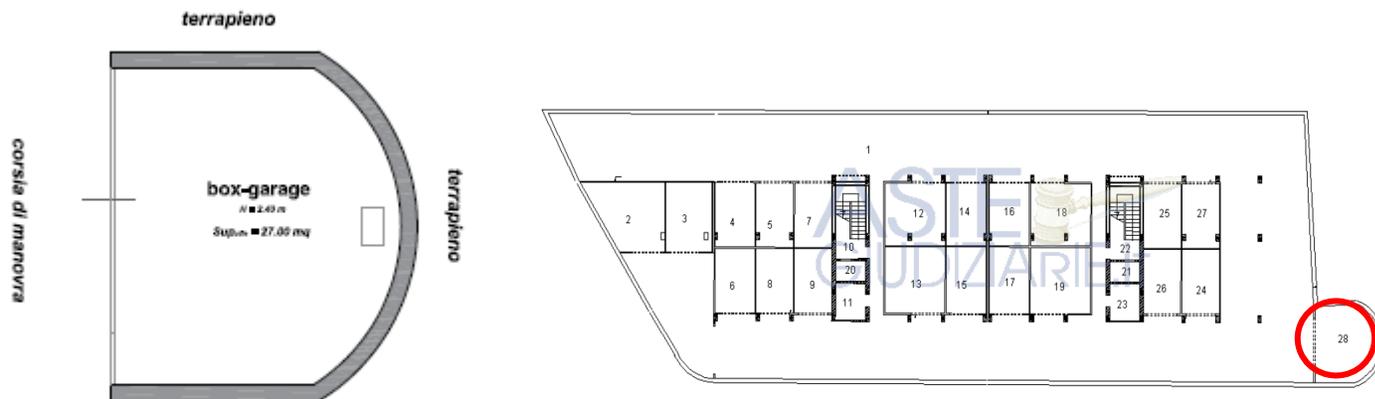
scala 1/100



**LOTTO 3**

- **Il box-garage** si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All'immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'immobile, ad oggi, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un unico locale garage avente forma semicircolare con una Superficie Utile di 27,00 mq, Superficie Lorda di 30,00 mq ed altezza utile h = 2.40 m.

In riferimento agli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE, non dovuto per tale tipologia di immobile.





Per i beni sopra descritti viene definita la Superficie Commerciale, determinata dalla 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:



$$S_C = S_L + x_i A_i$$

Dove

$S_L$ : Superficie Lorda

$A_i$ : Superfici degli accessori

$x_i$ : Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze

➤ Cantina  $x_i = 0,30$

Pertanto si ottiene:

- **LOTTO 1**  $S_c = 26,00 + 0.30*41,00 = 38,30 \text{ mq}$
- **LOTTO 2**  $S_c = 22,00 \text{ mq}$
- **LOTTO 3**  $S_c = 30,00 \text{ mq}$





## QUESITO - 3 -

*Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato*

Il compendio pignorato - composto da n.3 locali box-garage - risulta di proprietà del debitore a seguito di Atto di Assegnazione di Alloggi a soci di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Giulia Barbarito del 15/03/2007 – Rep.n.33963 – Racc.n.5047 - Trascritto a Salerno in data 20/03/2007 ai nn.9331/15106.

Pertanto essendo quest'ultimo non anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) né antecedente alla meccanizzazione del Catasto, il sottoscritto non procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

### LOTTO 1

- **BOX-GARAGE** censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al:  
*Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 2 - Cat. C/6 – Cl. 6 – S.C. 29 mq – R.C.€. 41,83 – P.SI*

### LOTTO 2

- **BOX-GARAGE** censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al:  
*Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 3 - Cat. C/6 – Cl. 6 – S.C. 20 mq – R.C.€. 29,44 – P.SI*

### LOTTO 3

- **BOX-GARAGE** censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al:  
*Foglio 2 – P.lla 1113 – Sub 28 - Cat. C/6 – Cl. 6 – S.C. 31 mq – R.C.€. 41,83 – P.SI*

Tutto il compendio immobiliare risulta in ditta catastale all'esecutato, per la proprietà 1/1:  
.... *OMISSIS* .... *OMISSIS* .... nato a *OMISSIS* – C.F. *OMISSIS*

Tali beni - censiti in catasto fabbricato - fanno parte di un complesso residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Baronissi (SA) al:

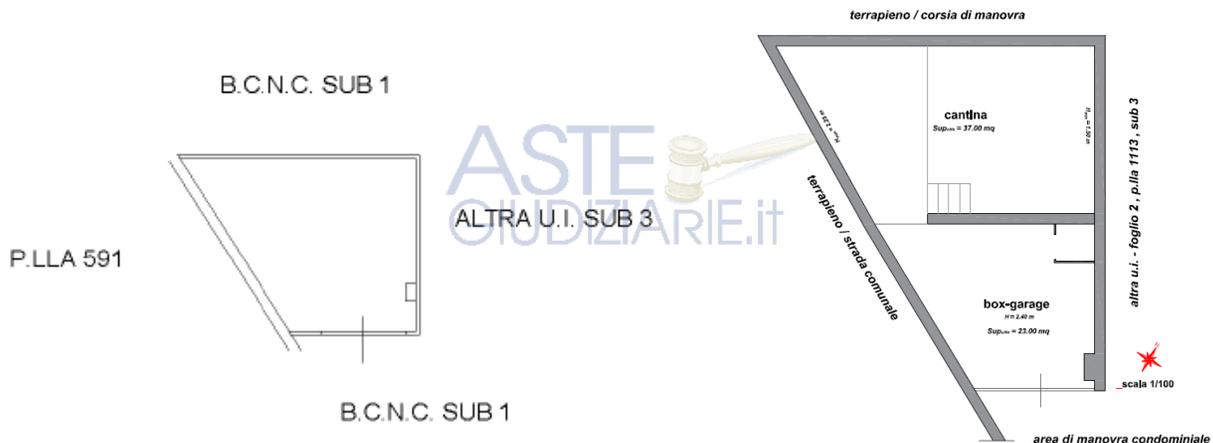
*Foglio 2 – P.lla 1113 – Ente Urbano – are 14,00*

I passaggi catastali delle unità immobiliari sono riportati nell'allegato 4 - "Doc. Catastale"



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del compendio immobiliare. Da un'attenta analisi, sia delle planimetrie catastali attuali che della situazione reale dei luoghi è emersa – per il solo **LOTTO 1** – difformità urbanistica/catastale, riguardante la realizzazione – senza titolo – del locale cantina, retrostante al locale garage costruita al di sotto della rampa carrabile di discesa ai locali garage.



planimetria catastale

planimetria stato dei luoghi





**QUESITO - 4 -**

*Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

| LOTTO 1                               |   |  |     |           |        |           |              |       |
|---------------------------------------|---|--|-----|-----------|--------|-----------|--------------|-------|
| Quota pignorata                       | 100% - INTERA PROPRIETA'  |  |     |           |        |           |              |       |
| Tipologia                             | BOX-GARAGE  |  |     |           |        |           |              |       |
| Ubicazione                            | Baronissi (SA) – Via Enrico De nicola n.3 – località Cariti   |  |     |           |        |           |              |       |
| Descrizione                           | <p>Il box-garage si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All'immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'immobile, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un locale garage avente Superficie Utile di 23,00 mq, Superficie Lorda di 26,00 mq ed altezza utile h = 2.40 m, oltre ad una retrostante cantina, ricavata al di sotto della rampa di discesa ai garage, avente Superficie utile di 37 mq, Superficie Lorda di 41,00 mq con altezza utile variabile 1.50 m &lt; h &lt; 2.55 m.</p> <p><b>Il tutto per una Superficie Commerciale pari a</b><br/><i>Sc = 38,30 mq</i></p> |  |     |           |        |           |              |       |
| Dati catastali:                       | N.C.E.U. DEL COMUNE DI BARONISSI (SA)   |  |     |           |        |           |              |       |
|                                       | APPARTAMENTO  |  |     |           |        |           |              |       |
|                                       | Foglio  | Particella   | Sub | Categoria | Classe | Sup. Cat. | Rendita Cat. | Piano |
|                                       | 2   | 1113   | 2   | C/6       | 6      | 29 mq     | € 41,83      | S1    |
|                                       | in ditta catastale<br>.... OMISSIS .... OMISSIS .... – C.F. OMISSIS - proprietà 1/1   |  |     |           |        |           |              |       |
| Confini:                              | Nord con terrapieno rampa discesa garage; Sud con area di manovra; Est con beni stessa ditta – p.lla 1113/2; Ovest terrapieno   |  |     |           |        |           |              |       |
| Titolo di proprietà                   | Atto di Assegnazione di Alloggi a soci di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Giulia Barbarito del 15/03/2007 – Rep.n.33963 – Racc.n.5047 - Trascritto a Salerno in data 20/03/2007 ai nn.9331/15106   |  |     |           |        |           |              |       |
| Identificazione del bene pignorato    | SI  | Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene seppur presentando una difformità urbanistica/catastale, riguardante la realizzazione – senza titolo – del locale cantina retrostante al locale garage, costruita al di sotto della rampa carrabile di discesa ai locali garage. |     |           |        |           |              |       |
| Conformità della costruzione          |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione edilizia n. 88 del 29/07/2002;</li> <li>• D.I.A. in Variante del 31/07/2003 – prot.n.17074</li> <li>• Silenzio Assenso – Richiesta di Agibilità del 04/04/2006 prot.n.8050</li> </ul>   |     |           |        |           |              |       |
| Difformità urbanistiche e/o catastali | SI  | Difformità dal punto di vista urbanistico e catastale consistente nella realizzazione – senza titolo – del locale cantina retrostante al locale garage, costruito al di sotto della rampa carrabile di discesa ai locali garage. Tale difformità non è sanabile ai sensi del DPR 380/01.   |     |           |        |           |              |       |
| Interventi gravanti sull'immobile     | SI  | €. 10.000,00   |     |           |        |           |              |       |
| Spese condominiali pregresse:         | SI  | L'immobile fa parte di un condominio, le spese pregresse non sono state accertate e per le quali si quantizza un costo forfettario di due anni in € 300,00   |     |           |        |           |              |       |
| Stato di occupazione                  | OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI SENZA TITOLO   |  |     |           |        |           |              |       |
| Valore di vendita del bene:           | <b>V<sub>LOTTO 1</sub> = € 23.450,00</b>  |  |     |           |        |           |              |       |





| LOTTO 2   |  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
|---|--|--------|------------|--------|-----------|--------------|-----------|--------------|-------|---|------|---|-----|---|-------|---------|
| Quota pignorata   | 100% - INTERA PROPRIETA'   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Tipologia   | BOX-GARAGE   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Ubicazione  | Baronissi (SA) – Via Enrico De nicola n.3 – località Cariti  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Descrizione   | Il box-garage si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All'immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'immobile, ad oggi, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un unico locale garage avente Superficie Utile di 19,00 mq, Superficie Lorda di 22,00 mq e altezza utile h = 2.40 m.<br><b>Il tutto per una Superficie Commerciale pari a</b><br><i>Sc = 22,00 mq</i> |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Dati catastali:   | N.C.E.U. DEL COMUNE DI BARONISSI (SA)  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
|   | APPARTAMENTO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Sup. Cat.</th> <th>Rendita Cat.</th> <th>Piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>1113</td> <td>3</td> <td>C/6</td> <td>6</td> <td>20 mq</td> <td>€ 29,44</td> <td>SI</td> </tr> </tbody> </table>  | Foglio | Particella | Sub    | Categoria | Classe       | Sup. Cat. | Rendita Cat. | Piano | 2 | 1113 | 3 | C/6 | 6 | 20 mq | € 29,44 |
| Foglio  | Particella   | Sub    | Categoria  | Classe | Sup. Cat. | Rendita Cat. | Piano     |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| 2   | 1113   | 3      | C/6        | 6      | 20 mq     | € 29,44      | SI        |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| in ditta catastale<br>.... OMISSIS .... OMISSIS .... – C.F. OMISSIS - proprietà 1/1 |  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Confini:  | Nord con terrapieno rampa discesa garage; Sud con area di manovra; Est con beni altra ditta – p.lla 1113/4; Ovest con beni stessa ditta – p.lla 1113/2   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Titolo di proprietà   | Atto di Assegnazione di Alloggi a soci di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Giulia Barbarito del 15/03/2007 – Rep.n.33963 – Racc.n.5047 - Trascritto a Salerno in data 20/03/2007 ai nn.9331/15106  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Identificazione del bene pignorato  | SI Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Conformità della costruzione  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione edilizia n. 88 del 29/07/2002;</li> <li>• D.I.A. in Variante del 31/07/2003 – prot.n.17074</li> <li>• Silenzio Assenso – Richiesta di Agibilità del 04/04/2006 prot.n.8050</li> </ul>   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Difformità urbanistiche e/o catastali   | NO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Interventi gravanti sull'immobile   | NO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Spese condominiali pregresse:   | SI L'immobile fa parte di un condominio, le spese pregresse non sono state accertate e per le quali si quantizza un costo forfettario di due anni in € 300,00  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Stato di occupazione  | OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI SENZA TITOLO  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |
| Valore di vendita del bene:   | <b><i>V<sub>LOTTO 2</sub> = € 18.350,00</i></b>  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |   |     |   |       |         |



| LOTTO 3                               |  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
|---------------------------------------|--|--------|------------|--------|-----------|--------------|-----------|--------------|-------|---|------|----|-----|---|-------|---------|
| Quota pignorata                       | 100% - INTERA PROPRIETA'   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Tipologia                             | BOX-GARAGE   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Ubicazione                            | Baronissi (SA) – Via Enrico De nicola n.3 – località Cariti  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Descrizione                           | Il box-garage si sviluppa su un unico livello - piano interrato. All'immobile si accede, sia dal vano scala condominiale che direttamente dalla rampa carrabile posta sul lato Ovest, a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'immobile, ad oggi, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da un unico locale garage avente forma semicircolare con una Superficie Utile di 27,00 mq, Superficie Lorda di 30,00 mq ed altezza utile h = 2.40 m<br><b>Il tutto per una Superficie Commerciale pari a</b><br><i>Sc = 30,00 mq</i> |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Dati catastali:                       | N.C.E.U. DEL COMUNE DI BARONISSI (SA)  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
|                                       | APPARTAMENTO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
|                                       | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Sup. Cat.</th> <th>Rendita Cat.</th> <th>Piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>1113</td> <td>28</td> <td>C/6</td> <td>6</td> <td>31 mq</td> <td>€ 41,83</td> <td>S1</td> </tr> </tbody> </table>   | Foglio | Particella | Sub    | Categoria | Classe       | Sup. Cat. | Rendita Cat. | Piano | 2 | 1113 | 28 | C/6 | 6 | 31 mq | € 41,83 |
| Foglio                                | Particella   | Sub    | Categoria  | Classe | Sup. Cat. | Rendita Cat. | Piano     |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| 2                                     | 1113   | 28     | C/6        | 6      | 31 mq     | € 41,83      | S1        |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Confini:                              | Nord con terrapieno; Sud con terrapieno; Est con terrapieno; Ovest con area di manovra   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Titolo di proprietà                   | Atto di Assegnazione di Alloggi a soci di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Giulia Barbarito del 15/03/2007 – Rep.n.33963 – Racc.n.5047 - Trascritto a Salerno in data 20/03/2007 ai nn.9331/15106  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Identificazione del bene pignorato    | <b>SI</b> Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Conformità della costruzione          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione edilizia n. 88 del 29/07/2002;</li> <li>• D.I.A. in Variante del 31/07/2003 – prot.n.17074</li> <li>• Silenzio Assenso – Richiesta di Agibilità del 04/04/2006 prot.n.8050</li> </ul>   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Difformità urbanistiche e/o catastali | NO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Interventi gravanti sull'immobile     | NO   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Spese condominiali pregresse:         | <b>SI</b> L'immobile fa parte di un condominio, le spese pregresse non sono state accertate e per le quali si quantizza un costo forfettario di due anni in € 300,00   |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Stato di occupazione                  | OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI SENZA TITOLO  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |
| Valore di vendita del bene:           | <b><i>V<sub>LOTTO 3</sub> = € 25.000,00</i></b>  |        |            |        |           |              |           |              |       |   |      |    |     |   |       |         |





## QUESITO - 5 -

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

Agli atti non risultava presente il titolo di provenienza riguardante l'immobile oggetto della procedura esecutiva, reperito dal sottoscritto:



- **Atto di Assegnazione di Alloggi a soci di cooperativa edilizia** a rogito del Notaio Giulia Barbarito del 15/03/2007 – Rep.n.33963 – Racc.n.5047 - Trascritto a Salerno in data 20/03/2007 ai nn.9331/15106





## QUESITO - 6 -

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA) nonché dalla documentazione reperita, il fabbricato cui fa parte il compendio immobiliare pignorato, è stato realizzato con:

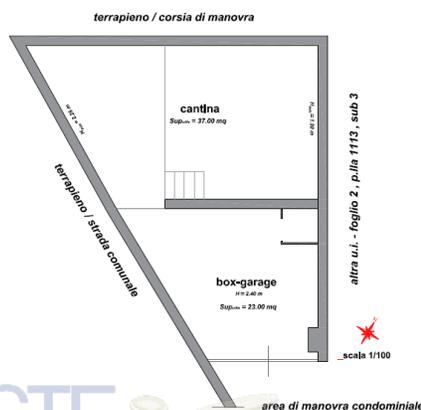
- *Concessione edilizia n. 88 del 29/07/2002;*
- *D.I.A. in Variante del 31/07/2003 – prot.n.17074*
- *Silenzio Assenso – Richiesta di Agibilità del 04/04/2006 prot.n.8050*

Da un'analisi accurata dei titoli edilizi e attraverso un confronto con lo stato reale dei luoghi si è individuata per il solo **LOTTO 1** una difformità dal punto di vista urbanistico, consistente nella realizzazione – senza titolo – del locale cantina, retrostante al locale garage, costruita al di sotto della rampa carrabile di discesa ai locali garage.

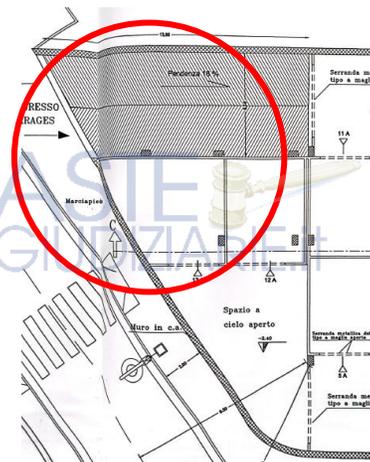
Tale difformità non è sanabile ai sensi del DPR 380/01, ma da ripristinare lo stato dei luoghi così come autorizzati.

*Per tali difformità si è svolta anche una ricerca in merito ad un'eventuale emissione di ordine di demolizione, quest'ultima ha avuto esito negativo.*

In merito all'agibilità del fabbricato comprendente il compendio immobiliare è stata presentata richiesta e per la quale si è consolidato il silenzio-assenso



**LOTTO 1**





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
I<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi  
R.G.E.: n° 108/2020



## QUESITO - 7 -

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

L'immobile pignorato è occupato da soggetti terzi, senza titolo





## QUESITO - 8 -

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Sulla base agli accertamenti eseguiti, nonché dalla documentazione agli atti – per l'immobile pignorato - si riscontra quanto segue:

### **VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO:**

Nessuna altra procedura.

### **VERIFICA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:**

Nessun altro procedimento.

### **VERIFICA PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

Nessun provvedimento.

### **VERIFICA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:**

Nessun provvedimento

### **VERIFICA ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:**

L'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte di un condominio.

### **VERIFICA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':**

Non vi sono atti impositivi di servitù

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- Determinazione prezzo di cessione immobile – convenzione P.E.E.P;
- P.S.A.I. – Pericolosità/Rischio Frane;
- Rischio sismico
- Difformità Urbanistiche per il solo LOTTO 1;

### **ONERI E VINCOLI A CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:**

- Trascrizione di Atto di Pignoramento del 01/10/2020 nn.30276/23511;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
I<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi  
R.G.E.: n° 108/2020



## QUESITO - 9 -

*Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.





## QUESITO - 10 -

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

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

*Si precisa, però, che sul compendio immobiliare - trattandosi di immobili costruiti in zona convenzionata P.E.E.P. - vi è l'obbligo della determinazione del prezzo di cessione immobile.*





## QUESITO - 11 -

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

Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un condominio.

In riferimento alle spese condominiale, il sottoscritto non è riuscito ad ottenere nessuna certificazione pertanto per le stesse è stato quantizzato un corrispettivo forfettario considerando due annualità pari ad € 300,00 per ogni lotto.

*In riferimento a procedimenti in corso:*

- *Altro creditore intervenuto nella procedura esecutiva oltre al creditore procedente:*

*SIENA NPL 2018 SRL (P.Iva/C.F.14535321005) rappresentato dall'Avv. Ferrara Antonio*





## QUESITO - 12 -

*Procedere alla valutazione dei beni*

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare in questione è stata richiesta certificazione all'Ente Comune di Baronissi (SA) di prezzo di cessione di immobili in quanto il compendio fa parte di complessi edilizi realizzati in zona P.E.E.P. A sua volta il Comune ha determinato come prezzo di cessione di immobili in zona P.E.E.P e precisamente per il lotto ove sorge il fabbricato contenente i beni pignorati – via E. De Nicola civ. 3 – lotto 17 – zona Cariti - un valore unitario di cessione per superficie commerciale in:

$$V_{\text{unitario cessione}} = 980,13 \text{ €/mq}$$

e 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:

$$S_c = S_L + x_i A_i$$

$S_L$  : Superficie Lorda       $A_i$  : Superfici degli accessori       $x_i$  : Coefficienti di ragguaglio

In tal caso si ottiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore unitario di cessione  $V_{u.c.}$  per la superficie commerciale:

$$V = V_{u.c.} \times S_c$$

Precisamente

- **LOTTO 1** :  $S_c = 38,30 \text{ mq}$  ;  $V_{u.c.} = 980,13 \text{ €/mq}$  →  $V = 980,13 * 38,30 = 37.538,98 \text{ €}$
- **LOTTO 2** :  $S_c = 22,00 \text{ mq}$  ;  $V_{u.c.} = 980,13 \text{ €/mq}$  →  $V = 980,13 * 22,00 = 21.562,86 \text{ €}$
- **LOTTO 3** :  $S_c = 30,00 \text{ mq}$  ;  $V_{u.c.} = 980,13 \text{ €/mq}$  →  $V = 980,13 * 30,00 = 29.403,90 \text{ €}$



| <b>Interventi gravanti sull'immobile- LOTTO 1</b>      | <b>Costi da sostenere</b> |
|--|---------------------------|
| Sistemazione Urbanistica / Ripristino stato dei luoghi | €. 10.000,00              |

Infine, al compendio immobiliare, si applica una riduzione al valore di mercato dei beni - secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 15% - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le difformità edilizie, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire ai lotti nella procedura esecutiva R.G.E. n°108/2020 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{LOTTO 1} = € 23.450,00$$

$$V_{LOTTO 2} = € 18.350,00$$

$$V_{LOTTO 2} = € 25.000,00$$





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
I<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. : Dr.ssa Maria Troisi  
R.G.E.: n° 108/2020



## QUESITO - 13 -

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

L'immobile in questione non rientra in questa casistica.





## 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*

L'esecutato è una persona fisica. Agli atti non sono presenti né il certificato di Stato Civile né quello di residenza, i quali sono stati reperiti dal sottoscritto.

**Si precisa che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio.**





## 5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 27 pagine dattiloscritte e n° 10 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*Pagani (SA) - 13.10.2023*

### L'ESPERTO

*Dott. Ing. Giuseppe PADOVANO*

